BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 469/22JG
Nru fuq il-Lista: 37

Rosemary Brincat (K.I. 0178140 M)

vs

Alexander Cuschieri (K.I. 411954 M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Mejju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-2 ta' Ġunju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 98, Triq Spinola, San Giljan, li akkwistat per via di successione minghand l-genituri taghha ossia Michele Borg u Amalia Borg, skont testment unica charta tal-22 ta' Settembru 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".*

2. *Illi l-imsemmija Amalia Borg mietet fl-1 ta' Jannar 2011 u l-wirt taghha gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal 11 ta' Dicembru 2012 hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-18 ta' Ottubru 2018, l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti Rose Marie Brincat, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".*

4. *Illi l-fond gie rekwizizzjonat fil-14 ta' April 1973 u ggib in-numru ta' rekwizizzjoni RO/27646 u gie derikwizzjonat fit-22 ta' Gunju 2006 , kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D' hawn anness.*

5. *Illi ghalhekk mil-14 ta' April 1973, l-imsemmi intimat Cuschieri u ommu, illum mejta, kienu jaghmlu uzu minn dana l-fond. L-intimata Awtorità Tad-Djar kienet stabbilit il-kera annwali ta' dan il-fond ghal circa Lm 10, fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Il-kera gholiet ai termini tal-Att X tat-2009, ossia mil-1 ta' Jannar 2010 fejn il-kera dovuta saret €185 fis-sena u kellha tibqa toghla kull tlett snin, sakemm illum tircievi kera ta'circa €210.12 fis-sena, kif jirrizulta mic-cedola ddepozitata fic-Cedolarju tal-Qorti, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument D'.*

6. *Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

7. *Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru: 116/19/1 FDP, fl-ismijiet Erika Gollcher v. Avukat tal-Istat et deciza fis-26 ta' Jannar 2022, fejn il-Qorti sabet illi gialadarba s-sidien kienu jaccettaw l-kera, ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan holoq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sidien, u nholqot bejniethom relazzjoni ta' kera peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni giet regolata mil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi ghalhekk huwa dan il-Bord illi huwa kompetenti sabiex jisma din il-kawza u mhux il-Prim Awla tal-Qorti Civili.*

9. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq*

id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat Alexander Cuschieri (K.I. 411954 M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 98, Triq Spinola, San Giljan u jikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Alexander Cuschieri (K.I. 411954 M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.*

III. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 98, Triq Spinola, San Giljan, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimat Alexander Cuschieri (K.I. 411954 M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-20 ta' Ġunju 2022[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022[4] quddiem dan il-Bord kif qabel impoġġi fejn l-intimat ingħata terminu ġdid għar-risposta tiegħu u ġew maħtura il-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-risposta tal-intimat datata 17 t' Ottubru 2022[5], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti jikkonferma illi hu l-inkwilin tal-fond numru 98, Triq Spinola, San Ġiljan;*

[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 32 tal-proċess.
[5] A fol 35 tal-proċess.

2. *Illi fuq bażi preliminari, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu vantat minnhom;*

3. *Illi l-esponenti huwa persuna li jbagħti minn diżabbilita' kemm fiżika u kif ukoll mentali u effettivament għandu l-card relattiva. Hu ilu jgħix fil-proprjeta' 98, Triq Spinola, San Ġiljan sa minn tfulitu, u ċertament li m'għandux jiġi żgumbrat mill-post li hu ilu jsejjaħlu daru sa minn tfulitu;*

4. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'**Artikolu 5(6)** u **Artikolu 6(5)** tal-**Liġi Sussidjarja 16.11** rispettivament u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandux jiġu ordnat jiżgumbra l-proprjeta' numru 98, Triq Spinola, San Ġiljan;*

5. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta' **Artikolu 47 tal-Kap 69,** u dan sabiex l-esponenti jkun jista' jibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.*

   Daqstant l-esponenti jissottometti għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 23 ta' Novembru 2022[6].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[7].

---

[6] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 49 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[9] fejn ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni fl-okkju ta' dawn il-proċeduri u ġiet ippreżentata n-nota ġuramentat tal-intimat bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi[10].

Ra n-nota tal-intimat tas-27 ta' Marzu 2023[11], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[12] fejn l-avukati difensuri ddikjaraw li ma kienx hemm ħtieġa ta' trattazzjoni u l-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra r-rikors tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Awwissu 2023[13] fejn talbet sabiex tkun tista tippreżenta r-risposta oriġinali f'dak l-istadju. Dan ir-rikors ġie miċħud permezz ta' digriet datat 2 ta' Ottubru 2023.

---

[8] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 56 tal-proċess.
[10] A fol 57 tal-proċess.
[11] A fol 64 tal-proċess.
[12] Erronjament indikat li jisnab a fol 65 tal-proċess. .
[13] A fol 98 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Settembru 2023[14] fejn dan il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza għar-raġunijiet hemm indikat (hawn intalbet prova li sid il-kera kienet aċċettat il-kera meta l-fond kien rekwiżżizjonat).

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2023 fejn instemgħet ix-xhieda ta' Jesmond Brincat u l-intimat eżebixxa rċevuti tal-kera għal-perjodu meta l-post kien rekwiżizzjonata. Dakinhar il-proċediment tħallas għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[15] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li

[14] A fol 103 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[16]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti, li jinkludu wkoll ċedoli ta' depożitu fil-konfront tar-rikorrenti kif ukoll dawk ippreżentati mill-intimat u cioé estratti mill-ktieb tal-kera.

---

[16] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

[17] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (Rik Nru: 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[18] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tlett mitt elf Ewro (€300,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kif hemm mitlub.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimat sabiex jibda jħallas l-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta'

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur