BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 971/2022
Nru fuq il-Lista: 3

Josephine Schembri (K.I. 667856M) u Mary-Anne Schembri (K.I. 667956M)

vs

Carmena Sacco (K.I. 717537M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Diċembru 2022[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru disgħa u tletin (39) ġia 20 fi Triq San Rokku, Hal-*Kirkop*. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo wara l-mewt ta' ommhom Maria*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Carmela Schembri li mietet nhar id-29 ta' April 1986 (kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala **Dok A)**

2. *Illi dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata Sacco versu kera ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) fis-sena, bl-effetti tal- Att X tal- 2009.*

3. *Illi l- fond in kwistjoni mhux dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* **Dok B**.

4. *Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimata Sacco kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, hija kellha d-dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex tibqa' tabita fil- fond de quo taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

5. *Illi l- kera li qegħdha tħallas l-inkwilina ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta.*

6. *Illi ai termini tal- artikolu 4A tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l- kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil- mija (2%) tal- valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni mill- 1 ta' Jannar 2022.*

7. *Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it- test tal- mezzi tal- inkwilin hekk kif stabbilit fir- Regolamenti*

dwar it- tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

1. *Illi jekk l- intimata Carmena Sacco ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li jippermetilha żmien ta' sentejn (2) sabiex tiġi vakata mill-fond versu kera ogħla minn dik presenti.*

***Għaldaqstant** u in vista tar- raġunijiet fuq premessi l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan l- Onorabbli Bord sabiex, okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni:-*

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Carmena Sacco hija l-inkwilina tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru disgħa u tletin (39) fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop.*

2. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimata Sacco skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il- kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) fis-sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru disgħa u tletin (39) fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop mill- 1 ta' Jannar 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u fin- nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessa tirriprendi l- pussess tal- fond fi*

żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom l-jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.

Bl- ispejjez kontra l- intimata in subizzjoni.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Dr. Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata Carmena Sacco datata 4 ta' Awwissu 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1) Illi l-esponent li hija armla, tirrisjedi fil-fond 39, Triq San Rokku, Kirkop u ilha tagħmel hekk sa minn meta żżewġet aktar minn 50 sena ilu, dak iż-żmien mal-familja ta' żewġha;

2) Illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li hi dejjem wettqet l-obbligi tagħha ta' inkwilin skont il-liġi, inkluż tiswijiet meta meħtieġ;

---

[2] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.

*3) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, jiġi rilevat fil-*mertu*, li l-esponent għandha mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser tkun qed tinġieb fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk l-esponent għandha tibqa tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4) Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent;

5) Illi jekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan għandu jsir mingħajr ma jordna lill-esponent, tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6) Illi għalhekk l-esponent tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;

7) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew nominati l-periti Marie Louise Caruana Galea u James Manduca.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 9 ta' Ottubru 2023[7] permezz ta' liema ġew ippreżentati d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 30 ta' Ottubru 2023[8].

[6] A fol 25 tal-proċess.
[7] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 89 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-17 ta' Novembru 2023[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[10] 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 għandu jintuża[11]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[9] A fol 99 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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.

viċin il-massimu tiegħu[12]. 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[13] il-Bord jinsab sodisfatt kemm bid-dokumenti mressqa mar-rikors promotur kif ukoll il-ktieb tal-kera eżebit mill-intimata.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[12] 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*,** (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.

[13] 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".

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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 mitejn u ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Carmena Sacco hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
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' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Carmena Sacco tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat disgħa u tletin (39), Triq San Rokku, Ħal-Kirkop, fl-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€441.66ċ) 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.

[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur