BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 850/2022
Nru fuq il-Lista: 5

Salvatore Mangion (K.I. 0123049M)

vs

Maria Webster (K.I. 0179591M) u l-Awtorità tad Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Ottubru 2022[2] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz numru 6, St Paul, FL 5, Trejqet in-Nigret, Iż-Żurrieq, liema fond hu akkwista per via di successione (causa mortis ta' Paul u Maria Mangion annessi u mmarkati DOK A u B rispettivament);*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet datat 11 ta' Ottubru 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata minn qabel is-sena 1995 versu l-kera miżera ta' sitt mitt Euro (€600) fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem, taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

3. *Illi hemm lok għal reviżjoni ta' kera a tenur kont tal-Artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess att, sid il-kera huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord, li permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta ghall-ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.*

5. *Illi skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u*

sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021, inter alia Artikolu 4A tal-istess Att:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Maria Webster hi l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond surreferit, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata li tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-artikolu 2 tal-istess ordinanza;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili;*

3. *Jordna reviżjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond surreferit għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja jekk ikun il-każ;*

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. *Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn.*

Bl -ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tad-9 ta' Novembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 24 ta' Novembru 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Webster datata 17 ta' Jannar 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu ġġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu ta 'din il-kawża;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi l-intimata ilha tokkupa l-fond b'titolu validu ta 'kera għal diversi snin;*

4. *lIli l-intimata dejjem aġixxiet skont il-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża de quo, u hija qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi;*

[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 31A tal-proċess.

5. *Illi l-intimata qegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta 'de quo b'titolu ta 'lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta 'kera kif stabbilita 'taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*

6. *Illi l-intimata m'għandha ebda propjetà oħra fejn huwa tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;*

7. *Illi l-intimata tirrileva illi l-kera dovuta tal-fond 6, St Paul, Flat 5, Trejqet in-Nigret, Żurrieq, dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mil-liġi qua inkwilin;*

8. *Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwista propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li tikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.*

9. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

10. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti mhix tbgħati "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi l-esponenti kriet il-fond battal u għamel diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż iżda mhux limitat għall-madum, mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma ġodda, kamra tal-banju, kċina, għamara u aperturi, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża,*

dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġġarrab r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta ' Malta;*

13. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma ' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u u għalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li hija tgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;*

14. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimata ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;*

16. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata m'għandiex tbati spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigat talli ottemprat ruħha mal-liġi;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

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[6].

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[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[8] fejn ġew nominati l-periti Mary Grace Camilleri Bartolo u Mark Caruana.

Ra n-nota tal-intimata datata 30 ta' Awwissu 2023[9] permezz ta' liema ġew ippreżentati affidavits u dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 15 ta' Settembru 2023[10].

---

[6] A fol 33 tal-proċess.
[7] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 40 tal-proċess.
[9] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 140 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023[11] fejn xehdet l-intimata Maria Webster[12] u ntlaqgħet talba għal-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża.

Ra n-nota tar-rikorrent datat 27 ta' Ottubru 2023[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2023[14] fejn il-partijiet qablu li l-kawża titħalla 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[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

---

[11] A fol 160 tal-proċess.
[12] Xhieda relattiva tibda a fol 162 tal-proċess.
[13] A fol 167 tal-proċess.
[14] A fol 168 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 jinsab sodisfatt kemm bid-dokumenti mressqa mar-rikors promotur kif ukoll il-ktieb tal-kera eżebit mill-intimata.

---

[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,*** (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-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[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 mitejn u ħamest elef Ewro (€205,000). 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' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Maria Webster 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' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Maria Webster tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat sitta (6), St. Paul, Flat 5, Trejqet in-Nigret, Żurrieq fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tlett

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€341.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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