BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 40/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Dr. Louis Bianchi (27347M), Madeleine Aquilina (523150M), Prokuratur Legali Veronica Rossignaud (271354M) u Dr. Philip Bianchi (476449M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' hutu msefrin Dr. Adrian Bianchi (121648M) u Anne Pullicino (672151M)

vs

George Fenech u martu Joan Fenech

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti ghandhom flimkien u indivizament bejniethom il-fond 8 (qabel 66), fi Triq Anton Buttigieg, qabel maghrufa bhala Triq il-Gdida, Hamrun, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.

Illi din id-dar ilha zmien twil mikrija lill-intimat George Fenech, li baqa' jokkupaha mal-intimata martu Joan Fenech bhala r-residenza ordinarja tieghu anke wara l-iskadenza tal-kirja moghtija lilu ghal zmien stipulat bi skrittura ta' kiri datata 25 ta' Ottubru 1983.

Illi l-ahhar kera li hallsu l-intimati kienet fl-ammont ta' mitejn u ghaxar Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€210.52) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Gunju, fl-1 ta' Settembru, fl-1 ta' Dicembru u fl-1 ta' Marzu ta' kull sena, u l-ahhar kera li hallsu tkopri z-zmien tal-kiri sal-ahhar ta' Frar 2023.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-art. 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2022, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2023.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar 8 (qabel 66), Triq Anton Buttigieg (qabel Triq il-Gdida), Hamrun;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn din id-dar, u jirrilaxxjawha battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) tistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar 8 (qabel 66), Triq Anton Buttigieg (qabel Triq il-Gdida), Hamrun, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

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 datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 15 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati George Fenech u Joan Fenech datata 22 ta' Ġunju 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 8, Triq Anton Buttigieg, Hamrun b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilhom hekk jagħmlu mis-sena 1983;*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandhom jibqgħu igawdu 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-esponenti;*

---

[2] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 32 tal-proċess.

5. *Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* ***mingħajr*** *ma jordnalhom jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*
6. *Illi għalhekk l-Esponeni jirrimettu ruħhom għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*
7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti Stephanie Cassar u Roderick Spiteri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 4 ta' Awwissu 2023[7], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali datat 5 ta' Settembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-prolazzjoni tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

---

[6] A fol 34 tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 328 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 341 tal-proċess.

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 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

---

[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.

[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.

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 huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mar-rikors promotur, kif ukoll dawk ippreżentati mill-intimati stess. Mill-atti jirriżulta ċar li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan ir-rigward.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 mija, ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

---

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

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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimati George Fenech u Joan Fenech sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tmienja (8), Triq Anton Buttigieg, Ħamrun fl-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€325) 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 għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur