BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 720/22JG
Nru fuq il-Lista: 2

Emanuel Brincat (K.I. 402871M), Josephine Cortis (K.I. 347160M), Carmen Giordmaina (K.I. 524761M), Giovanna Mallia (K.I. 474764M)

vs

Emanuela Micallef (K.I. 467146M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ippreżentat nhar il-5 ta' Settembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

'1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tnejn u għoxrin (22), fi Triq il-Laqxija, Birkirkara;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi huma akkwistaw dan il-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom Alfredo Brincat (li miet fit-23 ta' Diċembru 2020) u Maria Dolores Brincat (li mietet fis-26 ta' Diċembru 2020) u dan skond ix-xewqa tal-imsemmija ġenituri kif jidher fit-testment unica charta tal-għaxra ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsagħtax (10/12/2019)(liema testment unica charta, flimkien maċ-ċertifikati tal-mewt ta' Alfredo u Maria Dolores Brincat, u r-riċerki testemenatarji relattivi qegħdin jiġu miġbura, annessi u mmarkati bħala ***Dok.A****);*

3. Illi ż-żewġ dikjarazzjonijiet causa mortis rigwardanti l-istess propjetà ġew irratifikati u ppubblikati fil-ħmistax ta' Mejju tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (15/05/2021), fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris (liema dikjarazzjonijiet qegħdin jiġu miġbura, annessi u mmarkati bħala ***Dok.B****);*

4. Illi l-fond mhux fond dekontrollat;

5. Illi l-fond huwa mikri lill-intimati u ilu mikri lilha minn qabel l-1995, mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;

6. Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huma intitolati li jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata qua inkwilina;

7. Illi dan it-test għandu jseħħ skond dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi f'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;

9. Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li l-inkwilina qua intimata tissodisfa l-kriterji soraċitati, fl-umli fehma tar-rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimata qua inkwilina Emanuela Micallef u dan ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai terimini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru tnejn u għoxrin (22) Triq il-Laqxija, Birkirkara, f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A (4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Bl-ispejjeż.'

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 13 ta' Settembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar ippreżentata nhar il-20 ta' Ottubru 2022[3].

---

[2] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 30 tal-proċess.

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[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-intimata Micallef kif ippreżentata nhar l-20 ta' Settembru 2023[6] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi in vista tal-premess, l-eċċipjenti tirrileva li hija ma ssib ebda diffikulta' li tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhiex dħul sostanzjonali ħlief il-pensjoni tal-eta' u l-eventwali rimedji li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jagħti, fl-eventwalita' ta' akkoljiment tat-talbiet;*

3. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti l-*

[4] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 50 *et seq* tal-proċess.

esponenti hija anzjana, u tgħix biss bil-pensjoni u m'għandha ebda proprjeta' immobbli tagħha;

i. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe' l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni tal-eta', magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħha u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandha ebda proprjeta' oħra li hija tista' tirrisjedi fiha;*

ii. *Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss <u>il-massimu</u> li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

4. *Illi in oltre, u mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti għandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi għadha in vigore sal-lum il-ġurnata;*

5. *Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

6. *Illi l-esponenti m'għandhiex tbgħati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Ottubru 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2023[8].

Ra n-nota tal-intimata datata d-29 ta' Novembru 2023[9], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2023, il-partijiet qablu li din il-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[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.

---

[7] A fol 26 tal-proċess.
[8] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 69 *et seq* tal-proċess
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-

---

[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.

[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".

rikorrenti bħala sidien il-kera kif verbalizzata quddiem dan il-Bord nhar id-29 ta' Novembru 2023.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati 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 mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€255,000). 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 ippruvata 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 mitt Ewro (€5,100) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimata Emanuela Micallef tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena bħala kera għall-fond, 22, Triq il-Laqxija, Birkirkara, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€425) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) 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