BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 864/22JG
Nru fuq il-Lista: 3

Sandra Micallef (K.I. 250957M)

vs

Anna Gatt (K.I. 35351M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bl-isem 'Esprit' bin-numru erbgħa u sittin (64), Stuart Street, Gżira ;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi dan il-fond, ossia dar residenzjali, jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Anna Gatt versu l-kera annwali ta' mija u għaxar ewro (€210), liema kirja hija waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ;

Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond 'Esprit', 64, Stuart Street, Gżira;

Illi l-esponenti trid tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

Għaldaqstant, l-esponenti qiegħda titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, wara li jkun sema' sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors; u*

2. *Sussegwentement fid-deċiżjoni finali tiegħu, japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu 4A tal-Kap. 69 u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizzju fl-1 ta' Jannar 2022, jew ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sal-massimu stabbilit mill-liġi, u jistabilixxi l-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni strordinarja tal-fond fuq l-inkwilin; u*

3. *F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji*

ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Civili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;

Bl-Ispejjeż kollha ta' dan i-rikors a spejjeż tal-intimat.

Bir-riżerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 9 ta' Novembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 28 ta' Diċembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata id-9 ta' Diċembru 2022[4] fejn ad litteram, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-eċċipjenta Anna Gatt jew l-ante kawza taghha ilhom sa mill-1954 jokkupaw l-fond de quo u cioe' 64 "Esprit" Triq Stuart Gzira bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.*

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 56 tal-proċess.

2. Illi għalhekk ġjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eċċipjenti bħala detentur ta' titolu validu ta' kera skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti m'għandha assolutament ebda dritt li titlob ir-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 iżda għandha d-dritt li tkompli titlob l-awment tal-kera skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diġa għamlet u kif diġa effettivament sar;

3. Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti tishaq li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija armla anzjana li tghix biss bil-pensjoni u m'ghandha ebda proprjeta' immobbli taghhom;

3.1.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-età tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, b'dan li għandu fil-każ in ispeċie jieħu in konsiderazzjoni l-eta avvanzata tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni;

3.2.Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlet benefikati estensivi fil-fond;

3.3.Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan l-Onorabbli

Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f' ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mil-Liġi iżda f' rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li hi minn issa nġunta għas-subizzjoni, u b' riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skond il-Liġi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata t-28 ta' Diċembru 2022[5] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

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 d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Ġunju 2023[8] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' Lulju 2023[9].

[5] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 87 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 94 tal-proċess.
[9] A fol 97 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ottubru 2023 u sussegwentement, ir-rapport tal-Periti kif eżebit mill-ġdid skont l-imsemmi digriet nhar it-18 ta' Ottubru 2023[10].

Ra illi fis-seduta tat-8 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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[10] A fol 109 *et seq* tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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[13]. 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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ppreżentati u anqas ma ġie ikkontestat it-titolu tar-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

---

[13] 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.
[14] 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".
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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 għoxrin elef Ewro (€225,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena.

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

1) Jiċħad l-ewwel talba.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena bħala kera għall-fond bin-numru erbgħa u sittin (64), 'Esprit', Stuart Street, Gżira, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€375) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
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

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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur