BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 181/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Julian (K.I. Nru. 0498848M) Rita (K.I. Nru. 0199349M) konjuġi Borg u Joseph Borg (K.I. Nru. 0954945M);

vs

Joseph Sultana (K.I. Nru. 569740M) u Adelaide sive Mary Sultana (K.I. Nru. 124841M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' April 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann, liema fond huma akkwistaw permezz ta' wirt mingħand id-defunti ġenituri*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tagħhom u dan kif jirriżulta mill-anness testment unica charta in atti tan-Nutar Victor J. Bisazza datat 9 ta' Lulju, 1968 u mill-konsegwenti dikjarazzjonijiet causa mortis magħmula nhar is-26 ta' Ottubru, 1999 u 29 ta' Mejju, 2001, lkoll fl-atti tal-istess Nutar Dr Victor J. Bisazz (Dok A, B u C).

2. Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b' titolu ta' inkwilinat, b'dan li ilhom għalhekk għal għexieren ta' snin jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

3. Illi għalhekk l-intimati baqgħu igawdu minn kera sfurzata fuq ir-rikorrenti sidien u llum il-ġurnata qiegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €200 fis-sena.

4. Illi minkejja li l-inkwilini qed iħallsu l-massimu tal-kera prospettata mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan li ma hemm ebda dubbju li tali kera hija waħda baxxa, parikolarment tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.

5. Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet mogħtija lilhom biex iressqu rikors a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i. Jordna li jsir d-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati iħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW

iii. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

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].

---

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet datat 6 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 12 ta' Ġunju 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann;*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma entrambi pensjonanti u fis-sena li fiha qegħdin jiġu istitwiti dawn il-proċeduri, ser jagħlqu 83 sena u 82 sena rispettivament. Għalhekk, f'din il-fażi f'ħajjithom m'għandhom bl-ebda mod jiġu żgumbrati mill-post li ilu d-dar u residenza tagħhom tul dawn is-snin kollha u li fih rabbew familja u dan stante li huma m'għandhom ebda residenza alternattiva għall-proprjeta' mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann;*

3. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'***Artikolu 5(7)** *u* **Artikolu 6(6)** *tal-***Liġi Sussidjarja 16.11** *u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi u m'għandhomx jiġu ordnati jiżgumbraw il-proprjeta' mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann;*

4. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta'* **Artikolu 47 tal-Kap 69,** *u dan sabiex l-*

[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 14 tal-proċess.

esponenti jkunu jistgħu jibbenefikaw mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.

Daqstant l-esponenti jissottomettu għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Karl Cutajar u l-intimati ppreżentaw d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[8] fejn l-avukat tal-intimati ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

Ra r-rapport tal-Periti datat 27 ta' Novembru 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2023[10] fejn ir-rikorrenti ppreżentaw xi affidavits u l-intimati ingħataw żmien sabiex jindikaw jekk kienx

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 18 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 212 tal-proċess.
[8] A fol 216 tal-proċess.
[9] A fol 219 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 227 tal-proċess.

hemm ħtieġa għal kontro-eżami tal-istess. Peress li mill-atti ma jirriżultax li daħlet tali nota, s-sentenza qiegħda tingħata llum kif skedat.

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 viċin il-massimu tiegħu[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[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.

[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**

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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentat mar-rikors promotur, kif ukoll mill-estratti tal-kiteb tal-kera relattiv eżebiti mill-intimati. Apparti min hekk, il-Bord jerġa jirreferi għad-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent magħmula mill-avukat tal-intimati[15].

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[16].

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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[16] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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[17].

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) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimati Joseph Sultana u Adelaide *sive* Mary Sultana sabiex jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat mija u ħamsa (105), Triq il-Mensija, San Ġwann, fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u 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 l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[17] 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