BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 984/22JG
Nru fuq il-Lista: 5

Veronique Vella (K.I. 224679M), Mireille Vila (K.I. 502174M) u Stephen sive Etienne Zammit (K.I. 348245M)

vs

Anthony Gerada (K.I. 623548M), Magda Gerada (K.I. 2552M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn ad litteram, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru 457, 'Bernois', Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera (causa mortis ta' Mary Zammit tat-2 ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Frar 2002 'Dok. A', u causa mortis ta' Francois Zammit tat-30 ta' Diċembru 2002 'Dok. B'.);

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati u jidher li jgawdu kirja antika residenzjali fuq l-istess fond;

3. Illi l-intimati llum iħallsu kera ta' mitejn u disa' Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 209.64) fis-sena maqsuma f'erbgħa pagamenti ta' € 52.41, b'kull pagament isir kull tliet xhur (1 ta' Jannar, 1 t'April, 1 ta' Lulju, 1 t'Ottubru);

4. Illi in segwitu għall-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond għandha tiżdied għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni.

5. Illi a termini tal-Artikolu 4(a)3c tal-Kap 69, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati qua kerrejja, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stipulat fir-Regolamenti maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16;

6. Illi fejn l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien sentejn (2), bil-kumpens dovut lir-rikorrenti matul dan il-perjodu determinat mill-Bord skond il-każ;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Gerada ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, ibbażat fuq ir-Regolamenti maħruga taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u l-kapital tal-intimati fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jsir skond ir-Regolamenti fuq imsemmija u skond il-liġi;*

2. *Fil-każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond bin-numru 457, 'Bernois', Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu tali kera awentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'effett mid-data ta' dan ir-rikors;*

4. *Fil-każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ghandu jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jeċċedix sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors, u kif ukoll jistabbilixxi kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti bħala sidien għal matul dan il-perjodu.*

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

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef [2].

---

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 14 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati Gerada kif ippreżentata nhar it-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 457 'Bernois', Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera appartament numru 2 formanti parti mill-blokka bin-numru, b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilhom hekk jagħmlu għal dawn l-aħħar 43 sena;*

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;*

[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 23 *et seq* 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.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti David Cilia u Carmel Farrugia.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' Settembru 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata l-1 ta' Novembru 2023[8], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

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

[6] A fol 26 tal-proċess.
[7] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 47 *et seq* tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[9] 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[10]. 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[11]. 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.

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

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[13].

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 tliet mija u għaxart elef Ewro (€310,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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' sitt elef u mitejn Ewro (€6,200) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur

---

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[15]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef u mitejn Ewro (€6,200) fis-sena bħala kera għall-fond, 457, 'Bernois', Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera, fl-ammont ta' ħames mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€516.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet u r-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[16]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[15] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.