BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 690/22JG
Nru fuq il-Lista: 12

Joseph Pisani (K.I. 622142M)

vs

Emanuel Attard (K.I. 239647M), Alice Attard (K.I. 903448M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ippreżentat nhar id-19 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 26, St. Joseph High Road, Hamrun, li huwa akkwista flimkien ma' hutu per via di successione mill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ereditā tal-mejta genituri taghhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Dicembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament.

2. *Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Dokument A hawn anness.*

3. *Illi b'zewg kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem hutu ossia Fulda armla minn huh Louis Pisani, u minghand Albert Debono, l-armel t'ohtu mejta Marion Debono, li kopji taghhom qed jigi hawn annessi u mmarkati bhala Dokument B u C.*

4. *Illi l-fond gie rekwizizzjonat fit-28 ta' April 1972 skond rekwizizzjoni li ggibin-numru ta' rekwizizzjoni P/143/72 f'idejn Maria Pace, li baqghat tghix fih sa ma mietet flimkien man-neputija taghha l-intimata Alice Attard.*

5. *Illi wara l-mewt ta' Maria Pace, l-imsemmija Alice Attard flimkien ma' zewgha l-intimat Emanuel Attard baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni sal-gurnata ta' llum, u jhallsu kera ta' Lm20.00c fis-sena, li sussegwentement a tenur tal-Att X tal-2009, oghliet ghal €185.00c fis-sena, u llum ghandhom kera ta' €27.00c fis-sena.*

6. *Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimati Attard gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

8. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emanuel Attard (K.I. 239647M) u Alice Attard (K.I. 903448M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai*

termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 26, St. Joseph High Road, Hamrun ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

III. *Jordna u jikkundanna lill-intimati Emanuel Attard (K.I. 239647M) u Alice Attard (K.I. 903448M) jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Emanuel Attard (K.I. 239647M) u Alice Attard (K.I. 903448M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-prezentata ta' din il-kawza.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 7 ta' Settembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar ippreżentata nhar is-6 ta' Ottubru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati Attard kif ippreżentata nhar l-10 ta' Novembru 2022[4], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

> *' 1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, ir-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu u kif ukoll iġib prova tat-titolu tal-axxendenti tiegħu u ta' ħutu fuq il-fond 26, St. Joseph High Road, Ħamrun ('il-Fond') u li l-fond in diżamina ġie in fatti rekwiżizzjonata;*
>
> *2. Illi mingħajr preġuddizju għal dak eċċepit, l-esponenti jirrilevaw b'referenza għar-raba' (4) premessa tar-rikors tar-rikorrenti illi l-intimata Alice Attard hija t-tifla ta' Maria Pace, u mhux in-neputija kif indikat erronjament fl-imsemmija premessa;*
>
> *3. Illi, inoltre, b'referenza għal-ħames (5) premessa tar-rikorrenti fejn qiegħed jiġi sottomess illi l-intimati "...illum għandhom kera ta' €27.00c fis-sena...", din il-premessa hija wkoll għal kollox skorretta u dan in kwantu l-kera li qiegħda tiġi mħallsa mill-intimati hija preżentement fl-ammont ta' €193.06 pagabbli kull sitt (6) xhur;*

[2] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] A fol 31 *et seq* tal-proċess.

4. Illi mingħajr preġudizzju għal-premess, b'referenza għal-ewwel (I.) talba tar-rikorrenti, l-esponenti jissottomettu umilment illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tagħhom għandhom jinżamm sigriet bein il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smigħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq ukoll isir taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali' kunfidenzjalita';

5. Illi inoltre fuq ir-rikorrenti għandu jiġi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tiegħu li kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati jinżamm kunfidenzjali u li ma tinxteridx tali informazzjoni;

6. Illi l-intimati għandhom dritt legali li jibqgħu jiddetejenu il-Fond in kwistjoni taħt kirja;

7. Illi l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti huma dawk li japplikaw għal persuni li għandhom l-eta' ta' ħamsa u sebgħin (75) sena jew aktar;

8. Ili l-intimat jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi);

9. Illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimati, inkluż il-mezzi u l-eta' tal-intimati li huma pensjonanti;

10. Illi inoltre kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda li tieħu effett b'mod gradwali in vista taċ-ċirkostanzi tal-istess intimati;

11. Illi l-esponenti jirrilevaw ulterjorment, b'mod partikolari b'referenza għat-tieni (II.) talba tar-rikorrenti, illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord, tant illi l-Artikolu 4A (2) tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap/ 69 tal-Liġijiet a' Malta) jipprovdi li ż-żieda fl-ammont tal-kera "ma jeċċedix" tali ammont, u kwindi jista' ikun inqas minn 2%;

12. Illi l-intimati ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri in vista tal-fatt illi baqgħu jiddetjenu l-Fond u jħallsu l-kera skond il-liġi;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.'

Ra n-nota tal-intimati Attard datata t-18 ta' Novembru 2022[5], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presjedut tat-28 ta' Novembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Diċembru 2022 b'dokumenti[7].

[5] A fol 32 *et seq* tal-proċess

[6] A fol 26 tal-proċess.

[7] A fol 131 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-30 ta' Jannar 2023[8].

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[9].

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[10].

Ra x-xhieda tar-rikorrent Joseph Pisani tas-16 ta' Ottubru 2023 kif traskritta[11].

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet tat-22 ta' Novembru 2023[12]. Dakinhar din il-kawża tħalliet 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[13] 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

[8] A fol 183 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 188 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 189 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 197 *et seq* tal-proċess.
[12] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 202 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. 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[15]. 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.

---

[14] 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.

[15] 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 dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, kif ukoll dawk mdaħħla mill-intimati stess[17].

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[18].

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 ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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[20]. Għalkemm dan il-Bord kif presedut, f'xi deċiżjonijiet oħra tiegħu sab li ma kellux jakkorda l-massimu li tippermetti l-liġi[21], wara eżami tal-introjtu u kapital relattiv ma jsibx li għandu jbaxxi l-persentaġġ. Dan qiegħed jingħad ukoll, għaliex l-valur tal-fond ma jistax jitqies bħala wieħed eżaġerat[22]. B'hekk, il-kera annwali

---

[16] 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".

[17] Għalkemm huwa ċar liċ-ċedoli eżebiti a fol 171 u 179 tal-proċess m'għandhom x'jaqsmu xejn ma dan il-każ.

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

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

[20] Dan kien il-pern tat-trattazzjoni tal-għeluq.

[21] Bħala eżemplari, il-Bord jirreferi għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **John *sive* Ian Salomone *noe* vs Hamish Dempster *et*,** (Rik Nru: 585/2022) mogħtija nhar id-19 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata).

[22] Eżempju ta' każ fejn dan il-Bord dehrlu li l-ammont ta' kirja kellha tkun inqas minn dik li tippermetti l-liġi hija s-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata *et* vs James Naudi *et*,** (Rik Nru: 974/2022) mogħtija nhar is-16 ta' Diċembru 2023 (mhux appellata). F'dak il-każ

pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) 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 sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tippartecipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[23]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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 limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond, 26, St Joseph High Road, Ħamrun, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

il-valur tal-fond kien ta' disa' mitt elf Ewro (€900,000) u l-ammont li kien jieħu l-intimat bħala Sigurtà Soċjali lanqas biss kien ikopri d-differenza bejn l-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar u l-kera, li kieku din ingħatat fil-massimu tagħha. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.

[23] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[24]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.