BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 24 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 170/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Lilian Micallef (K.I. 13573(M)), Dolores Falcon (K.I. 437357(M)), Salvu Abela (K.I. 143342(M)), Antonia Bay (K.I. 332461(M)), Alfred Abela (K.I. 740955(M)) u Philip Abela (K.I. 0621138(M))

vs

Laura Camilleri (K.I. 0634737(M)) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Marzu 2023[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra il-Bord intalab li jirrevedi l-kirja tal-fond bin-numru mija u sitta (106), Carmel Street, Birkirkara u dan a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 15 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 21 ta' Ġunju 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, fl-ewwel lok, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond fl-indirizz 106, Carmel Street gewwa Birkirkara;*

2. *Illi fil-mertu, l-esponenti ċertament illi tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital tagħha fil-perjodu relattiv u certament ghalhekk li t-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontrihom;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġhbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha tizdied gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-*

---

[2] A fol 2A *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 3 tal-proċess.
[4] A fol 5 tal-proċess.
[5] A fol 10 tal-proċess.

pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

4. ***Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;***

5. *Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, u f'kaz bisṡ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti kemm sabiex thallas il-kera hekk awmentat u kemm sabiex issib residenza alternattiva;*

6. *Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea u l-intimata ppreżentat d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[7].

Ra r-rapport tal-Periti datat 11 ta' Awissu 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett d'ostakolo.

Ra n-nota tal-intimata datata 31 ta' Ottubru 2023[10] permezz ta' liema l-intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

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

[6] A fol 14 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 16 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 94 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 101 tal-proċess.
[10] A fol 102 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mill-intimata stess u bin-nota ta' rikonoxximent tal-31 ta' Ottubru 2023.

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

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 mija u għoxrin elf Ewro (€120,000). 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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi u dan magħdud mal-eżami tal-valur baxx tal-propjetá in kwistjoni. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena.

[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(7) u 6(6). Il-Bord jinnota illi ġiet eżebita dokumentazzjoni li turi li l-intimata inkwilina għandha karta tad-diżabilita'. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn juża dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimata hija rreġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li l-intimata tissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tinħadem dik id-diskrezzjoni.

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

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż li jerġa jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtorità 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 tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. 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 għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta.

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

1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba u jordna lill-intimata Laura Camilleri tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena bħala kera għall-fond, 106, Carmel Street, Birkirkara, fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[18]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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