# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

**Rikors Nru: 280/2022**
**Nru fuq il-Lista: 13**

**Mario Borg (K.I. 630156M), Maria Dolores magħrufa bħala Doris Borg (K.I. 468858M), Maria Rosa magħrufa bħala MaryRose Ciappara (K.I. 474748M), Dorianne Bitar (K.I. 538879M) u Noel Ciappara (K.I. 4383M)**

**vs**

**Maria Tonna (K.I. 704739M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 1 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra l-Bord intalab jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat wieħed u sebgħin (71) fi Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija u dan skond dak li jrid l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 26 ta' April 2022[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 5 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 27 ta' Ġunju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Tonna datata 12 ta' Lulju 2022[4], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament qed jiġi eċċepit li l-ġudizzju mhux integru stante li l-esponent Paul Attard huwa miżewweġ u ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-mara tiegħu, ossia Mary Attard, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 198657M u residenti 48, Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara hija rikonoxxuta bħala "inkwilina" u għaldaqstant li għandha tkun hekk rikonoxxuta u tifforma parti bħala waħda mill-intimati f' din il-kawża;*

2. *Illi miingħajr preġudizzju għas-suespost, fuq bażi preliminari ukoll, sta għar-rikorrenti li jġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huwa jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 48, Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom 'l fuq minn sittin (60) sena, huma għal kollox dipendenti fuq il-penzjoni li jirċievu mill-gvern u m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-*

[3] A fol 8a tal-proċess.
[4] A fol 11 tal-proċess.

*oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw 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;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw 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 sabiex isibu residenza alternattiva;*

7. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu 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 tat-13 ta' Lulju 2022[5] fejn ġew nominati l-periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-Periti datat 1 ta' Awwissu 2022[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Maria Tonna datata 27 ta' Ottubru 2022[7], fejn ġiet eżebita 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[8].

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[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 7 ta' Settembru 2023[10] kontenenti affidavits u dokumenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[11] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-avukat tal-intimata u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[5] A fol 13a tal-proċess.
[6] A fol 15a tal-proċess.
[7] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 160 tal-proċess.
[9] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 169 tal-proċess.
[11] A fol 219 tal-proċess.

**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[12] 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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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.

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[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti, kkonfermati bl-affidavits tagħhom u bid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent msemmi fir-riassunt magħmul hawn fuq.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 erba' mitt elf Ewro (€400,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[15] 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".
[16] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera għal-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimata u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li hija tkun tista tlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tagħha u l-kapital minimu li għandha fil-pussess tagħha. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000).

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimata Maria Tonna sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat wieħed u sebgħin (71), Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur