BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 369/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Giannino Caruana Demajo (K.I. 110258M)

vs

Mary Attard (K.I. 886047M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Ġunju 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *huwa sid tal-fond numru tlieta u sebgħin (73), Triq il-Marsa, il-Marsa li huwa mikri lill-intimata Mary Attard b'kera ta' tliet mija u erbatax-il euro u tmenin ċenteżmu (€314.80) fis-sena, l-ewwel skadenza li jmiss tkun fl-1 ta' Lulju 2023;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

il-kiri nħoloq bis-saħħa tal-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] peress illi l-fond kien soġġett għal enfitewsi temporanja li ġiet konvertita f'kiri meta ntemmet;

ir-rikorrent jixtieq jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 sabiex il-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond u hekk ikun aktar xieraq għaż-żminijiet tallum:

Ir-rikorrent għalhekk jitlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu, wara li jwettaq it-test tal-mezzi kif trid il-liġi:

1. *jekk jsib illi l-intimata tissodisfa l-kriterji relativi, jiffissa l-kera xieraq tal-fond skond l-art.12B(2) tal-Kap. 158;*
2. *jekk isib illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji relativi jagħti deċiżjoni skond l-art. 12B(4) tal-Kap. 158.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Lulju 2023[2] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 25 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 23 ta' Ottubru 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 2 tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 14 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid tal-propjetà u għaldaqstant teżentah milli jgħati prova tal-veraċità tat-titolu;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn taħt mgħadud;*

3. *Illi l-intimata tokkupa l-fond 73, Triq il-Marsa, Malta b'titolu validu ta 'kera;*

4. *llli hija dejjem aġixxiet skont il-liġi. Addirittura hija inkwilini idonea ai termini tal-istess liġi, u saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-kera dovuta tal-fond dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mill-liġi qua inkwilina;*

5. *Illi l-intimata tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjetà de quo b'titolu ta 'lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta 'kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;*

6. *Illi l-intimata m'għandha ebda propjeta 'oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;*

7. *Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.*

8. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

9. Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'huwiex ibati piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

10. Illi l-fond inkera battal u maż-żmien għamlet diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż manutenzjoni ordinarja sabiex iżomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

11. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li hija tgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

12. Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

13. Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

14. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[5] fejn r-rikorrent ressaq dokument rigwardanti t-titolu tiegħu[6] u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Bernice Van Dijk.

Ra n-nota tal-intimata Mary Attard datata 2 ta' Novembru 2023[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-15 ta' Novembru 2023[8].

Ra n-nota tar-rikorrent tal-11 ta' Jannar 2024[9], li biha ddikjara li qiegħed joqgħod fuq il-valur tal-perit *ex parte* tal-intimata fir-rigward tal-propjetà' immobbli msemmija minnha.

Ra li fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[10], l-avukat difensur iddikjarat li l-intimata tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

[5] A fol 18 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 19A tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 20 tal-proċess.
[8] A fol 73 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 87 tal-proċess.
[10] A fol 88 tal-proċess.

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 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'

---

[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 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.

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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa, kemm mir-rikorrenti u mill-intimata (li ressqet fuljett mill-ktieb tal-kera relattiv). Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[15].

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[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 mitejn u ħamest elef Ewro (€205,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma

---

[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).

kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19]. 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) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Attard tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tlieta u sebgħin (73), Triq il-Marsa, il-Marsa, fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, 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.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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.

---

[17] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardon *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Jiġi mfakkar li l-intimata hija wkoll propjetarja ta' propjetà immobbli ieħor. Qiegħed jittieħed qies tal-valur tar-rapport peritali *ex parte*, li ma ġiex kontestat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur