BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 855/23JG
Nru fuq il-Lista: 7

Isabelle Darmanin Godano (K.I. 997150M)

vs

Lawrence Gellel (K.I. 679460M) u martu Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel (K.I. 677259M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi missier l-esponenti, Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tat-28 ta' Jannar, 1970, akkwista l-art li fuqha bena l-blokka appartamenti bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola.*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tas-6 t'April, 1988, missier l-esponenti ttrasferixxa l-proprjeta' lill-esponenti, b'mod li din saret il-proprjeta' esklussiva tal-esponenti [**Dok. IG 1]***

4. *Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimati Lawrence Gellel u martu Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel, għexieren ta' snin ilu.*

5. *Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimati hija ta' €492.06 kull sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fl-1 ta' Frar, 2023.*

6. *Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju.*

7. *Illi l-esponenti trid tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u ghal dan il-ghan qed jigi pprezentat l-affidavit tal-esponenti bhala konferma tal-premess [**Dok. IG 2**].*

Ghaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub umilment sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u meqjusa opportuna:

(a) jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandhomx jedd ikomplu l-kirja tal-fond numru erbgħa u

għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola.

(b) *Jordna, f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.*

(c) *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022; u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presjedut datat 9 ta' Novembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 16 ta' Diċembru 2022[4] fejn, ad litteram ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 8I *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 16a *et seq* tal-proċess.

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jiddikjaraw li ilhom jabitaw fil-fond 24, Appartament numru 1, Fabio, Triq id-Dgħajjes Paola għal numru kbir ta' snin b' titolu ta' kera favur l-intimat Lawrence Gellel skont il-liġi u dan kif iddikjarat mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħha.*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw li l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem twettqu l-obbligi skont il-liġi;*

3. *Illi bla preġudizzju, jingħad li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u għalhekk it-tieni talba (talba b) tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti huma għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni u m' għandhom ebda propjeta' residenzjali 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 u l-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tal-esponenti illi kif diġa msemmi hawn fuq huwa bbażat biss fuq il-paga tar-raġel, 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;

6. *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;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrent 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 notifikata b' dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

8. *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 joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

9. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

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[5].

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[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Karl Cutajar u Carmel Farrugia.

Ra x-xhieda tal-intimat Lawrence Gellel kif traskritta, mogħtija quddiem dan il-Bord nhar id-19 ta' Ġunju 2023[8].

Ra n-nota tal-intimati bl-affidavits tagħhom stess u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata d-19 ta' Ġunju 2023[9].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 ta' Novembru 2023[10].

Ra illi fis-seduta tad-29 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

[5] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 27 tal-proċess.
[8] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 32B *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 147 *et seq* tal-proċess.

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' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

[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.

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-dokument ippreżentat mir-rikorrent mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-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 tmenin elf Ewro (€180,000). 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 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' tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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.

---

[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(5) u 6(4) magħdud ma' dak li jrid ir-regolament 9.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrent l-ammont ta' tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena bħala kera għall-fond, 24, Appartament 1, Blokka bl-isem 'Fabio', Triq id-Dgħajjes, Paola, fl-ammont ta' tliet mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) 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