BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 194/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Nazju Muscat (K.I. 491767M)

vs

Lucy Cachia (K.I. 723833M) u bħala *amicus curiae* l-Awtorità tad-Djar, u b'digriet datat 3 ta' Novembru 2023 il-kliem *amicus curiae* inbiddlu għal intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' April 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad literam,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond erbatax (14), ġja numru sbatax (17), St. Edward Street, Birżebbuġa illi huwa akkwista mingħand iz-zija tiegħu, Francesca Mifsud, permezz ta' testment tat-8 ta' Ottubru 1999, fl-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. NM***, u permezz ta' kuntratt causa mortis tal-25 ta' Frar 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. NM1***;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat* **Dok. NM2***;*

3. *Illi l-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament ingħatat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimata, fejn oriġinarjament il-kera kienet dik ta' Lm120 fis-sena, minn Jannar 2008 l-kera saret €280 u minn Jannar 2017 sal-lum il-kera għadha dik ta' €304 fis-sena, u dan kif jidher ċar mil-kopji hawn annessi mill-ktieb tal-kera mmarkati* **Dok. NM3***. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqu għall-benefiċċju uniku tal-intimata;*

4. *Illi permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-***Att Numru XXIV tal-2021***, l-esponenti ingħata l-jedd sabiex jippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. *Pendente lite, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skont l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti kera għall-fond numru 14, St. Edward Street, Birżebbuġa rivedut għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skont l-Artikolu 4A(7) tal-Kap. 69, sakemm ma jitlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;*

    b. *Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-intimata tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tagħha.*

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

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 tiegħu tas-6 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

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

Ra r-risposta tal-intimata datata 28 ta' Settembru 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrent għall-awment pendente lite hija waħda ekonomikament insostenibbli għal-esponenti li hija mara anzjana ta' disgħin sena (90) bl-introjtu tagħha jikkonsisti f'pensjoni ta' ċirka ħames mitt euro (€500) fix-xahar — mingħajr alternattiva fejn tmur tgħix — u għalhekk awment pendente lite jesponi lill-esponenti għal possibilità li ma tkunx tista' tħallas tali awment u kwindi għall-ksur tal-obbligazzjoni li tħallas il-kera bil-konsegwenza li titlef it-titolu ta' lokazzjoni.*

2. *Illi t-talba tar-rikorrent li l-kera togħla għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond de quo hija waħda ekonomikament insostenibbli għal-esponenti stante li hija tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-kors ta' dawn il-proċeduri.*

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 36 tal-proċess.

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalsijasi każ iż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mhux waħda tassativa iżda hija fid-diskrezzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord.*

4. *Illi in linea proċedurali u mingħajr preġudizzju għas-suespost, inkwantu għat-tieni parti talba 3(a) tar-rikorrent, u ċjoè li l-kera għandha tkun riveduta kull sitt (6) snin, tali talba ma tistax issir f'dan l-istadju u permezz ta' dawn il-proċeduri, iżda trid issir proċedura oħra għal tali talba wara t-trapass ta' sitt (6) snin u dana kif previst mill-Artikolu 4A(7) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju, għandha ssir valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn Perit nominat minn dan l-Onorabbli Bord.*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju, apparti li ma hemmx lok għalihom, kwalsijasi eventwali bdil fil-kundizzjonijiet tal-kera għandhom jieħdu inkonsiderazzjoni l-età u l-mezzi finanzjarji tal-esponenti.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[6] fejn seħħet ntlaqgħet talba għal korrezzjoni fl-okkju, r-rikorrent ma baqax jinsisti fuq l-ewwel talba u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Kylie Anne Borg Marks. Dakinhar, l-avukat difensur tal-intimata ddikjara li l-istess tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid il-kera.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 15 ta' Diċembru 2023[7], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[6] A fol 38 tal-proċess.
[7] A fol 42 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti datat 15 ta' Diċembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[9] fejn seħħet titnija tad-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent, l-partijiet qablu fuq il-valur tal-fond u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[10] 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.

[8] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 152 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord jinnota li dan il-punt huwa paċifiku bejn il-kontendenti, tant li lanqas tqajmet eċċezzjoni f'dan is-sens. B'żieda ma dan il-bord huwa

---

[11] 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.

[12] 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.

[13] 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".

sodisfatt bid-dokumenti annessi mir-rikorrent, li jinkludu kopji tal-ktieb tal-kera għall-perjodu relattiv, kif ukoll għad-dikjarazzjonijiet ta' rikonoxximent magħmula mill-avukat tal-istess intimata[14].

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[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 qiegħed 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

[14] 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.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023, r-rikorrenti ma baqax jinsisti fuqha.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba b'hekk jordna lill-intimata Lucy Cachia tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru erbatax (14) St. Edward Street, Birżebbuġa, fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, b'dana illi ma jqisx li għandu jżid mal-kundizzjonijiet fil-kirja għaliex dawn ma ġewx spjegati u speċifikati fit-trattazzjoni tal-każ u dak mitlub fir-rigward tat-tiswijiet huwa diġà kopert bil-liġi.
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