BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 13/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Vincent Zammit (K.I. 159758M), John Mary Zammit (K.I. 300369M), Emanuel sive Noel Zammit (K.I. 500670M), Maria sive Mariella Pace (K.I. 364472M), Elaine Camilleri (K.I. 186880M), Anthea Borg (K.I. 275895M) u Naomi Bonnici (K.I. 391298M)

vs

Joseph Borg (K.I. 1094644M) u l-Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma lkoll is-sidien tal-fond 103, Triq il-Bażilika, Mosta, ġja numru 140, Main Street, Mosta, liema fond huma wirtu minn Michael Angelo Zammit li ġie nieqes nhar il-4 ta' Settembru 2011, u liema proprjeta' ġiet debitament denunzjata in forza ta' dikjarazzjoni causa mortis datata s-7 ta' Frar 2012, atti tan-Nutar Dottor John Debono (Insinwa Nru. 2490/2012 – '**Dok. A'**);*

2. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-konvenut Borg mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti għal aktar minn ħamsin (50) sena u dan versu kera li llum tammonta għal madwar mitejn u għoxrin Ewro (€220) bis-saħħa tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009;*

3. *Illi permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kap jirregola din il-liġi partikolari, ir-rikorrenti ingħataw il-jedd illi jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4. *Illi permezz ta' dan ir-rikors l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu minn dan id-dispost tal-liġi (art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) billi jitolbu li l-kera tal-fond mikri lill-konvenut Borg tiġi awmentata għall-2% fis-sena kif ivvalutat fl-1 ta' Jannar 2023 kemm-il darba l-konvenut jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dana l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi:-

1. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut Joseph Borg, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili ukwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għalżmien jissostitwuhom;*

2. *Kontestwalment mat-test tal-mezzi jaħtar il-periti membri tiegħu sabiex jivvalutaw il-fond oġġett tal-kawża b'effett minn nhar il-1 ta' Jannar 2023;*

3. *F'każ illi l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin wara perjodu li ma jeċċedix sentejn filwaqt li jiffissa kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu u dan ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kap. 69;*

4. *F'każ illi l-konvenut jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jawmenta l-kera għall-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża kif hawn fuq premess, liema kera għandha tibda' titħallas b'effett mid-data tas-sentenza u dan ai termini tal-artikolu 4A (2), (5) et seq tal-Kap. 69;*

5. *Jagħti kull provvediment u/jew ordni oħra neċessarja.*

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 tal-5 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 21 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Borg datata 6 ta' Lulju 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, b'referenza għat-tieni premessa tar-rikors promotur, jiġi kjarifikat illi l-intimat iħallas mitejn u sitt Ewro (€206.00) fis-sena, u dan kif jidher miċ-Ċedola ta' Depożitu (bin-numru 181/2023) li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. JB.1.*

1. *Illi preliminarjament ukoll iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw b'mod inekwivoku t-titolu legali tagħhom li jgawdu fuq il-propjetà bin-numru 103, Triq il-Bażilika, il-Mosta.*

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] A fol 13 tal-proċess.

2. *Illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata intempestivament billi r-*rikorrenti *naqsu milli jeżawrixxu l-mezzi legali ordinarji li kellhom jew arranġamenti mal-intimat qabel ippreżentaw l-proċeduri fil-konfront tiegħu.*

3. *Illi fil-mertu, huwa minnu li l-intimat ilu jgħix fil-*propjetà *in kwistjoni għall-aktar minn ħamsin (50) sena u qatt ma kien hemm problemi bl-ammont ta' kirja li tħallsu r-*rikorrenti matul dawn is-snin kollha.

4. *Illi l-intimat dejjem ħallas il-kera* dovuta *fil-ħin u kif ukoll iżżomm il-*fond *fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u dejjem aġġixxa b'konformita' assoluta lejn* l-obbligi u *r-responsabbiltajiet tiegħu bħala kerrej skont il-liġijiet viġenti* tal-*pajjiż.*

5. *Illi f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-intimat għat-*test tal-*mezzi hekk kif ikkontemplat fl-*artikolu *4A(3)(ċ) tal-*Kap. 69 tal-*Liġijiet ta' Malta, l-intimat ċertament jissodisfa l-*kriterji kollha tad-*dħul u tal-*kapital tal-istess test tal-*mezzi u għalhekk għandu jiġi awtorizzat sabiex jibqa jirrisjedi fil-fond in kwistjoni b'titolu legali u validu ta' kera.*

6. *Illi* fid-dawl tas-*suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi r-rata tal-kera għal ammont sa mhux aktar minn tnejn fil-*mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u *frank tas-suq miftuħ tal-fond, għandu jieħu inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi* tal-*każ, partikolarmnt* l-età tal-intimat billi *llum il-ġurnata għandu disgħa u sebgħin (79) sena u m'għandu ebda introjtu ħlief il-pensjoni tiegħu.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi relattiva ġiet introdotta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimat ma jimmeritax li din il-kirja tiżdied għall-massimu stabbilit bil-liġi.*

8. *Illi l-propjetà in kwistjoni hija l-uniku residenza li għandu l-intimat stante li ta' 79 sena huwa impossibbli li jkollu l-mezzi neċessarji biex ikollu propjetà alternattiva.*

9. *Illi għaldaqstant it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri premessi mil-liġi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[6] quddiem il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew nominati l-Periti James Manduca u Bernice Van Dijk.

[6] A fol 18 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 25 ta' Awwissu 2023[7] permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 5 ta' Settembru 2023[8].

Sema' x-xhieda ta' Joseph Borg[9] u ra li fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2023[10] l-partijiet qablu fuq il-valur mogħti mill-Periti, r-rikorrenti ppreżentaw permezz ta' nota kopja awtentikata tad-dikjarazzjoni causa mortis[11], 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[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

[7] Nota relattiva tinsab a fol 20 tal-proċess.
[8] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[9] Magħmula waqt is-seduta tal-20 ta' Novembru 2023 u tibda a fol 73 tal-proċess.
[10] A fol 72 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 76 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi m ġewx kontestati mill-intimat inkwilin.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa 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 elf Ewro (€200,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17]. Fl-aħħar seduta wkoll, l-kontendenti ddikjaraw li qegħdin jistrieħu u jaqblu mal-istess.

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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

---

[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.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi l-ħatra tal-Periti seħħet waqt l-andament tal-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna lill-intimat Joseph Borg iħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru mija u tlieta (103), Triq il-Bażilika, Mosta, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) 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