BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 895/2022
Nru fuq il-Lista: 13

Gosette Pauline Scicluna (K.I. 16888M)

vs

Anthony Attard (K.I. 642062M) u Rita Attard (K.I. 593764M) u L-Awtorità tad-Djar bhala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi r-rikorrenti Gosette Pauline Scicluna akkwistat il-fond numru 127, gia' numru 128, Isouard Street, Marsa ("il-Fond") bis-sahha ta' testment tad-defunta Marianne Caruana [KI numru 67820(M)], datat dsatax (19) ta' Gunju tal-elf disa' mija wiehed u disghin (1991) fl-atti tan-nutar Dottor Carmel Mangion, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, permezz ta' liema*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

testment, it-testatrici istitwiet lir-rikorrenti Gosette Pauline Scicluna bhala eredi universali taghha;

Illi l-imsemmi Fond gie ddikjarat mir-rikorrenti fid-Dikjarazzjoni causa mortis datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju tas-sena elfejn u tmienja (2008), fl-atti tan-nutar Jean Carl Debono, kopja tal-imsemmija Dikjarazzjoni causa mortis qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument B****;*

Illi l-imsemmi Fond jinsab mikri lill-intimati Anthony u Rita konjugi Attard, liema kirja hija pagabbli lir-rikorrenti fl-ammont ta' mija u tlett Ewro (€103) kull sitt xhur, bl-ahhar skadenza tal-kera thallset mill-intimati f'Settembru 2022 ghall-perjodu ta' sitt xhur mill-1 t'Ottubru 2022 sa l-ahhar ta' Marzu 2023;

Illi dan il-Fond kien gie originarjament mikri mill-antenati ta' Marianne Caruana, u ghaldaqstant ilu jinkera lill-intimati Anthony u Rita konjugi Attard ghal decennji ta' snin, sew qabel is-sena 1995;

Illi din il-kera ta' mitejn u sitt Ewro (€206.00) fis-sena hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Illi l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lir-rikorrenti titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan il-Fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022;

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:

(i) *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *Ixolji l-kirja tal-intimati tal-fond 127, Isouard Street, Marsa;*

(b) *Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

(c) *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-Fond numru 127, Isouard Street, Marsa, matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward ta' numru 127, Isouard Street, Marsa, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-5 ta' Diċembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 28 ta' Diċembru 2022[3].

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[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-intimati datata 7 ta' Awwissu 2023[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw li **jissodisfaw** il-kriterji tat-test tal-mezzi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:-*

[2] A fol 12 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 22 tal-proċess.
[5] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 31A tal-proċess.

(i) *Illi l-esponenti Anthony Attard huwa pensjonant filwaqt li martu Rita Attard hija impjegata b'paga minima hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

(ii) *Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti jikkwalifikaw għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-inkwilini. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi u għall-iskema, jitpoġġew fl-impossibbilita' li jħallsu l-kera dovuta. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;*

3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datati 22 ta' Awwissu 2023[7] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023[8] fejn ġew nominati l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra l-affidavit tar-rikorrenti[9].

Sema' x-xhieda tal-intimat[10].

---

[7] A fol 32 tal-proċess.
[8] A fol 126 tal-proċess.
[9] A fol 129 tal-proċess.
[10] Magħmula fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023 u tinsab a fol 131 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti datat 9 ta' Novembru 2023[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023[12] meta l-kawża tħalliet 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 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] 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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[11] A fol 133 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 144 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[14] 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.

viċin il-massimu tiegħu[15]. 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[16] il-Bord jinnota li dan il-punt huwa paċifiku bejn il-kontendenti, tant li lanqas tqajmet eċċezzjoni f'dan is-sens. Apparti minn hekk tressqu provi sodisfaċenti mir-rikorrenti u fix-xhieda tal-intimat l-istess iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid il-kera tiegħu.

---

[15] 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.

[16] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 erbgħin elf Ewro (€140,000). 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 pruvata 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' elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. Huwa inutli wkoll li l-Awtorità ġiet imniżżla bħala *amicus curiae*. Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll

[17] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Minn eżami tal-kapital relattiv, jirriżulta ċar li l-intimata għandha kapital qawwi.
[20] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[21]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Anthony Attard u Rita Attard sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé tal-fond enumerat mija, sebgħa u għoxrin (127), Isouard Street, Marsa, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[21] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur