BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 273/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Jane Vassallo (K.I. 163539M), Carmelina Vella (K.I. 356041M), Josephine Cassar (K.I. 513444M), Eileen Micallef (K.I. 707247M) u Mary Debattista (K.I. 503049M)

vs

Paul Attard (K.I. 132650M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' Mejju 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Premess illi r-rikorrenti huwa propjetarji tal-fond numru* ***Flat 3, "Esther Flats", 218, Triq Il-Bwieraq, Birkirkara*** *filwaqt li l-intimat jokkupa l-fond b'titolu ta' kera*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *U Billi l-imsemmija propjeta hija mikrija lil Paul Attard, b'kirja li nbdiet ghexieren ta' snin ilhu, qabel is*-sena 1995.

3. *U Billi l-intimat Paul Attard illum il-gurnata qieghed ihallas kera irrizorja ta' skond il-ligi, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *U Billi din hija kirja irrizorja li ma tirriflettix il-valur attwali u l-kera percipibbli llum tal-fond;*

5. *U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tieghu, inkluz li jitlob rimedju ghal lezjoni gja sofferta minnhu, l-esponenti qieghed jipprocedi skond il-ligi ghal rimedju, anke parzjali, u dana billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera ai termini tal-Artikolu 4A(1) tal-Kap. 69 skond il-kaz.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-art. 4A(1) tal-Kap. 69, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett lil da nil-Bord joghgbu;

1. *Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank l-fond numru* ***Flat 3, "Esther Flats", 218, Triq Il-Bwieraq, Birkirkara****;*

2. *Jwettaq it-test tal-mezz tal-intimat u jiddetermina jekk l-istess intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma issodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi;*

   a) *ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond esponenti,* ***Flat 3, "Esther Flats", 218, Triq Il-Bwieraq, Birkirkara****;*
   b) *jaghti zmien perentorju lill-intimata sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
   c) *jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond;*

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapitali tat-test tal-mezzi:*
   a. *Jistabilixxi l-kera li ghandhu jithallas mill-intimat ghall-uzu tal-fond in kwistjoni;*
   b. *jistabilixxi dawk il-kundizzjoni l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iccedi l-kirja ejw tissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax taghmel tibdli strutturali fil-fond fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghha.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Paul Attard datata 16 ta' Ottubru 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, l-Awtorita' Tad-Djar ma tiffigurax fl-atti tal-kawza bhala intervenuta fil-kawza kif mitlub mill-ligijiet tal-kera vigenti;*

2. *Illi l-eponenti huwa persuna li jimmerita il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-kera tirrispetta l-principju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin, u l-lokazzjoni de quo ghandha kondizzjonijiet gusti;*

3. *Illi l-eccipjenti dejjem ottempera ruhu mal-obbligi tieghu qua inkwilin, partikolarment imma mhux limitatament, li dejjem hallas il-kera skont il-ligi, fil-hin u dejjem ghamel l-manutenzjoni mehtiega tal-fond numru Flat 3, "Esther Flats", 218, Triq Il-Bwieraq, Birkirkara ("il-Fond"), tant li matul dawn id-decennji li ilu jikri l-Fond, qatt ma gie nterpellat mir-rikorrenti ghal xi nuqqasijiet tal-obbligi tieghu tal-kirja;*

4. *Illi eccipjenti dejjem hallas l-kera skont il-ligi vigenti tal-kera, liema ligijiet jigu adottati mill-organu legislattiv tal-istat u mhux minnu;*

5. *Illi l-ahhar kera li thallset mill-eccipjenti kien ghall-perjodu ta' tlett xhur mill-erba' (4) ta' Ottubru sat-tlieta (3) ta' Jannar 2024, fl-ammont ta' tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€52.50) kull tlett (3) xhur, kopja*

[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 16 *et seq* tal-proċess.

tal-ircevuta tal-ahhar hlas ta' kera hija annessa u mmarkata bhala ***Dokument A****;*

6. *Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2023 abbazi tan-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond illum;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Paul Attard ghandu dritt legali li jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni taht titolu ta' kirja;*

8. *Illi l-esponenti m'ghandux il-mezzi finanzjarji sabiex imur jghix band'ohra u jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex jibqa' f'din il-lokazzjoni skont il-ligi;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandhom japplikaw ghall-esponenti Paul Attard huma dawk li japplikaw ghal persuna li ghandha 'l fuq minn tnejn u sebghin (72) sena;*

10. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimat, inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimat li huwa persuna anzjana u huwa pensjonant, kif ukoll tenut kont in-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond;*

11. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda danni ma gew ikkawzati jew qed jigu kkawzati lir-rikorrenti;*

12. *Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema talba r-rikorrenti qed jitolbu illi f'kaz illi l-intimat Paul Attard ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond ghandha ssehh fi zmien*

perentorju deciz minn dan l-Onorabbli Bord, ghaldqastant ser jirrizulta fil-mori tal-kawza li l-eccipjenti Paul Attard jissodisfa l-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur ghandha tigi rigettata;

13. *Illi m'hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn l-esponenti ghandu jigi zgumbrat u per konsegwenza it-tielet talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;*

14. *Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrileva wkoll li kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord kif ukoll kull bidla fil-kondizzjonjiet tal-kera li dan ir-Rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna ghandha tidhol fis-sehh mid-data tad-decizjoni ta' dan il-Bord u ssir gradwalment;*

15. *Illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimat għandhom jinżammu sigrieta bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smiegħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq u taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita';*

16. *Illi fuq ir-rikorrenti għandhom jiġu mposti tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħhom li jżommu kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimat kunfidenzjali u li ma jxerrdux tali informazzjoni;*

17. *Illi l-intimat m'ghandux jehel l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huwa dejjem ottempera ruhu fedelement mal-ligijiet vigenti tal-kera;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti ghas-subizzjoni.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 ta' Novembru 2023[6].

Ra n-nota tal-intimat Paul Attard datata 30 ta' Novembru 2023[7] kif ukoll n-nota datata 4 ta' Diċembru 2023[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza, l-istess qiegħda tingħata llum kif skedat.

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

[5] A fol 21 tal-proċess.
[6] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 34 tal-proċess.
[8] A fol. 248A tal-proċess
[9] A fol 249 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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 għall-każ odjern.

---

[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.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dikjarazzjoni magħmula bil-ġurament mill-intimat fl-affidavit tiegħu fejn jirrikonoxxi li huwa jħallas il-kera lir-rikorrenti (wara l-mewta tas-sid Esther Buhagiar).

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[14].

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 sebgħin elf Ewro (€170,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. 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 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' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

---

[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".

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

[15] 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.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel u t-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tielet talba.
3) Jilqa’ r-raba talba u b’hekk jordna li l-intimat Paul Attard jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament numru tlieta (3) ġewwa l-fond bl-isem Esther Flats, bin-numru uffiċjali mitejn u tmintax (218) Triq il-Bwieraq, Birkirkara, fl-ammont ta’ tlett elef u erba’ mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn, tlieta u tmenin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) 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.

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