BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 367/2023
Nru fuq il-Lista: 7

Anna Apostolopoulos (K.I. 520663M)

vs

Raymond Farrugia (K.I. 0683752M) u Mary Ann Farrugia (K.I. 247954M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi Anna Apostolopoulos hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira u dan hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **Dok.A (***illum dan l-appartament jgib l-indirizz 39, Flat Numru hamsa (5) Imperial Buildings, Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira);*

2. *Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimati Raymond Farrugia u Mary Ann Farrugia b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimati ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-intimat Raymond Farrugia permezz ta' kuntratt ta' kiri datat it-30 ta' Mejju 1983 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) fis-sena ekwivalenti ghal circa Eur 233;*

4. *Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti tinsab spossessata mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghha u assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;*

5. *Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;*

6. *Illi l-esponenti qieghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu tal-kawza u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-31 ta'Dicembru 2022;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz disgha u tletin (39) Flat Numru hamsa (5) Imperial Buildings, Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira) u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;***

4. ***Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew jhallsu tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;***

5. ***F'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimati ghandhom zmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-fond in kwistjoni u cioe mill-appartament bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz disgha u tletin (39), Flat Numru hamsa (5) Imperial Buidings, Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira), oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Lulju 2023[2] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-intimati datata 4 ta' Awwissu 2023[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

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:-*

   (i) Illi l-esponenti huma pensjonanti;

[2] A fol 45 tal-proċess.
[3] A fol 49 *et seq* tal-proċess.

(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 r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Awwissu 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 12 ta' Settembru 2023[5] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Cleaven Tabone.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-12 ta' Diċembru 2023[7].

---

[4] A fol 50 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 53 tal-proċess.
[6] A fol 141 tal-proċess.
[7] A fol 143 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[8], fejn ir-rikorrenti ddikjarat li qiegħda tistrieħ fuq l-valur mogħti mill-perit *ex parte* tal-intimati fir-rigward tal-garaxx msemmi minnhom, xehed l-istess intimat li ppreżenta faxxiklu bil-ktieb tal-kera, l-istess intimati ddikjaraw li jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sid tal-kera tagħhom u 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[9] 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[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[8] A fol 155 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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[11]. 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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa, kemm mir-rikorrenti u mill-intimati (li ressqu estratti tal-ktieb tal-kera relattiv). Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[13].

---

[11] 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.

[12] 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".

[13] 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.

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[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 mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar t-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Raymond Farrugia u Mary Ann Farrugia jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament bin-numru ħamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] Jiġi mfakkar li l-intimati huma wkoll propjetarji ta' propjetà immobbli ieħor. Qiegħed jittieħed qies tal-valur tar-rapport peritali *ex parte*, li ma ġiex kontestat.

Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gżira fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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