BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 424/2023
Nru fuq il-Lista: 8

Joseph Galea (K.I. 230164M) u Anthony Galea (K.I. 93233M)

vs

Emanuel Scicluna u permezz ta' digriet datat 13 ta' Novembru 2023 ġiet kjamata in kawża Carmen Scicluna, u l-Awtorità tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Awwissu 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti Joseph Galea huwa il-proprietarju tal-fond appartament* ***ground floor fil-korp ta' appartamenti li kienu jgibu in-numru 394, issa, 452, li jismu "ROSE FLATS" f'Zabbar Raod, Fgura,*** *li huwa akkwista per via di donazzjoni*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mill-genituri tieghu Anthony Galea u Orade sive Laura Galea. Illum merjta, permezz ta' kuntratt notarili pubblikat minn Nutar Victor John Bisazza fil-06 ta' Settembru 2012, liema donazzjoni kienet b'riserva tad-dritt tal-uzufrutt mill-imsemmija genituri konjugi Galea.

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Scicluna ghal zmien twil u cioe almenu sa minn qabel is-sena 1970, b'kera miżera, li illum giet awmentata ghal €236.80 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

3. *Illi l-intimat mitlub jhallas l-ammont korrenti fis-suq ma qabilx u ghalhekk l-esponenti ma ghandhomx trieq ohra ghajr li jistitwixxu dawn il-proceduri billi l-ammont tal-kera li qed jithallas ma jirriflettix il-valur reali tal-proprieta`.*

4. *Illi il-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat.*

5. *Illi gialadarba l-imsemmi intimat u martu huma cittadini Maltin u kienu ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma ghandhom dritt li jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera izda ghandhom jhallsu l-ammont ta' kera gust u korrenti*

6. *Illi r-rikorrenti ghandhom dritt li juzufruwixxu ruhhom minn dak li jistipula l-Att XXIV tas-sena 2021, inter alia, ukoll billi dan il-Bord joghgbu jordna illi l-hlas taz-zieda fl-ammont tal-kera jibda minnufih u*

cioe anke waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-Rikors u cioe b'effett mill-01 ta' Awwissu 2023.

7. *Illi ir-rikorrenti ma jafx u ma ghandu ebda mezz kif jista' jkun jaf jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, stabbiliti mill-istess ligi.*

8. *Illi ghalhekk hemm il-htiega li dan il-Bord jaghmel l-imsemmi test tal-mezzi tal-intimat u f'kaz negattiv jghaddi sabiex japplika d-dispozizzjonijiet tal-artiklu [4] (4) tal-istess Att.*

9. *Illi f'kaz li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi allura r-rikorrenti ghandhom dritt li jitolbu awment fil-kera pagabbli lilhom u fid-dawl ta' dak provdut fl-artiklu 4A(2) ta' l-istess ligi ikollhom id-dritt jitolbu sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimat fl-ammont ta' €236.80 rappresentanti l-ammont tal-kera annwu, tigi riveduta (mizjuda sostanzjalment) billi l-istess fond jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh fl-01 ta' Awwissu tas-sena korrenti u inoltre sabiex dan l-istess Bord joghgbu jistabbilixxi cirkostanzi fattwali u kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja.*

10. *Għaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu reverentement illi dan il-Bord joghgbu l-ewwel nett [1] jara jekk l-intimat jissodisfax jew le it-test tal-mezzi u [2] f'kaz negattiv u cioe f'kaz li ma jghaddix minn dan it-test, allura jaghti dawk l-ordinjiet necessarji u opportuni ai termini tal-artiklu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tal-2021 u kwindi jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond wara li jaghti perijodu ta' mhux aktar minn sentejn lill-intimat ghal dan l-iskop u dan wara li jistabbilixxi ukoll il-kumpens xieraq ghal dan il-perijodu pagabbli lir-rikorrenti [3] f'kaz li fattwalment, bil-*

maqlub, l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmija ligi, allura l-istess Bord joghgbu jiffissa il-kera xieraq fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 4A[2] tal-imsemmi Att billi jigi l-ewwel nett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni, okkorrendo per mezz tan-nomina tal-appositi periti imqabbda minn dan il-Bord, biex imbaghad jirrevedi u jistabbilixxi il-kera xieraq li ma jeccediex it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-imsemmi valur tal-proprieta` stmata abbazi tal-valur tal-01 ta' Jannar 2022, [4] jordna fl-ahhar nett illi tali zieda tkun applikabbli mid-data tal-presentata ta' dan ir-rikors u dan ai termini ta' dak provdut fis-subartiklu (6) tal-artiklu 4(A) tal-Ordinanza li tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u [5] b'riserva li jekk jkun il-kaz, l-istess rikorrenti ikun jista' jitlob kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet li jkunu lilhom permessi skond ligi, fosthom anke li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat kagunati fil-fond b'tortijiet taghhom u potenzjalment anke l-izgumbrament tal-inkwilin intimat mill-fond de quo – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjeż kontra l-intimat u jew kontra l-Awtorita` tad-Djar li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 22 ta' Awwissu 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[3].

---

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Scicluna datat 19 ta’ Settembru 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-gudizzju mhuwiex integru u dan peress illi l-esponenti huwa mizzewweg lil Carmen Scicluna u ghalhekk din ghandha tigi inkluza fil-kawza odjerna stante illi l-propjeta’ in kwistjoni hija r-residenza taghha wkoll;*

2. *Illi preliminarjament ukoll ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottempera ruhu mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista’ tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti huwa penzjonant bi dhul u kapital minimu.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta’ avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tieghu huwa l-pensjoni.*

[4] A fol 11 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottempera ruhu mal-obbligazzjonijiet tieghu qua inkwilin, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

6. *Illi l-esponenti jikkontendi illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

7. *Illi l-esponenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[5] fejn ġiet mitluba u milqugħa t-talba għal kjamata in kawża ta' Carmen Scicluna. Dakinhar ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Carmen Sutton.

Ra r-rapport tal-Periti 8 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati mressqa u maħlufa fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[7], fejn ġiet imressqa d-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi. Dakinhar, wara li saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 25 tal-proċess.

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[8] 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[9]. 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[10]. 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'

---

[8] Att XXVII tas-sena 2018.

[9] 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.

[10] 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.

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[11], jirriżulta li dan il-kweżit ma ġiex kontestat. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[12].

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[13].

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 sittin elf Ewro (€260,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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-

---

[11] 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".
[12] 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 **<u>L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited</u>**, (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 **<u>Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,</u>** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.
[13] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' limitatament t-talba tar-rikorrenti billi filwaqt li jsib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jordna li l-istess intimati Emanuel Scicluna u Carmen Scicluna jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond *ground floor* fil-korp ta' appartamenti li kienu jġibu in-numru 394, issa, 452, li jismu "ROSE FLATS" f'Żabbar Road, Fgura, fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€433.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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