BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 291/23JG
Nru fuq il-Lista: 13

Francesca sive Frances mart Joseph Farrugia (K.I. 390742M)

vs

Eugenio Cassar (K.I. 0495959M) u martu Victoria Cassar (K.I. 0193763M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti wirtet il-fond numru 42 (ġa 76), St Anna's Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġja Triq Anici, Qormi mingħand ommha Agnese Riccarda, u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment b'causa*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mortis u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-23 ta` Novembru 2001 (vide Dok A).

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati b'kirja li daħlet fis-seħħ qabel l-1995 u li hija rregolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi preżenzjalment l-intimati qegħdin iħallsu mija u seba' u tmenin Ewro (€187) kull sitt xhur u l-iskadenza li tmiss hija fl-10 ta' Awwissu 2023 (vide Dok B).*

4. *Illi tali kera hija irriżorja llum il-ġurnata.*

5. *Illi l-esponenti tixtieq tipprevalixxa ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tawmenta din il-kera skont il-liġi.*

Illi għaldaqstant, filwaqt li qiegħda espressament tirriserva d-drittijiet tagħha naxxenti mill-fatt li inter alia l-Kapitolu 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha, l-esponenti qiegħda umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

i. *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-art. 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

ii. *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tal-esponenti numru 42 (ġa 76), St Anna's Flats, appartment numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġja Triq Anici, Qormi;*

    b. *jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

c. *jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;*

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Ra r-risposta tal-intimati datata 26 ta' Lulju 2023[3] fejn *ad litteram*, eċċepew is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw u ilhom jabitaw 42 gia 76, St Anna's Flats, Triq it-Tabib George Hyzler, Hal-*

[2] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 18 *et seq* tal-proċess.

Qormi, b'titolu ta' kera u dan ilhom jagħmluh għal ħafna snin, ferm qabel is-sena 1995;

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandhom jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponenti;*

5. *Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond;*

6. *Illi għalhekk l-esponeni jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Kevin Abela u Kylie Ann Borg Marks.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata 18 ta' Settembru 2023[6].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 20 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema ġie ippreżentat affidavit[7].

Ra r-rapport tal-Periti datat l-1 ta' Diċembru 2023[8].

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza in difett t'ostakolo, stante li kien jonqos biss n-nota ġuramentata tal-intimati dwar jekk kellhomx proprjeta' immobbli jew le.

Ra li n-nota ġuramentata tal-intimati konjuġi Cassar ġiet ippreżentata fil-11 ta' Jannar 2024 li permezz tagħha kkonfermaw li ma għandhomx proprjeta' immobbli[9].

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

---

[4] A fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 102 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 107 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 118 tal-proċess.

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 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.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokument ippreżentat mir-rikorrent mar-rikors promotur. Fil-fatt, ġew anke preżentati xi kopji ta' irċevuti tal-kera[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) 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] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[15] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma' dak li jrid regolament 9.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrent l-ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400) fis-sena bħala kera għall-fond numru 42 (ġa 76), St Anna’s Flats, appartament numru 2, Triq it-Tabib George Hyzler, ġja Triq Anici, Qormi, fl-ammont tliet mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) 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