BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 286/2023
Nru fuq il-Lista: 19

Mark Fredrick Gollcher (K.I. 00337464M)

vs

Godfrey Zarb (K.I. 0153147M) u Josephine *sive* Joyce Zarb (K.I. 0172751M)

Il-Bord;

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

1. *Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond* ***Odin, Misrah il-Barrieri, Msida*** *li ilu mikri lill-intimat Godfrey Zarb ghal dawn l-ahhar erbghin sena soggett ghal kirja ta' hamsin lira maltija (Lm50) fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera gholiet u llum ghandu kera ta' Eur244*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*fis-sena hekk kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.*

2. *Illi ghandu jinghad illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond Odin, Misrah il-Barrieri, Msida ai termini ta' kuntratt ta' divizjoni datat 4 ta' Gunju 2015, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, li a bazi tal-istess, ir-rikorrenti gie assenjat porzjon tnejn, li fiha kien hemm kompriz il-fond in kwistjoni, anness u mmarkat **Dokument B.***

3. *Illi r-rikkorenti akkwista din il-propjeta' mis-successjoni tal-mejjet missieru James G. Gollcher li miet nhar il-16 ta' Frar 2014, li permezz ta' testament datat 23 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, innomina lil erbgha uliedu Karin Xuereb, Karl Marius Gollcher, Erika Hili u Mark Fredrick Gollcher bhala eredi universali tieghu, liema testament huwa anness u mmarkat **Dokument C**.*

4. *Illi missier ir-rikorrenti, James G. Gollcher, kien akkwista l-fond mis-successjoni Chev. Fredrick Karl Gollcher li permezz ta' testament sigriet, datat Ottubru 1973 innomina lill-istess James G. Gollcher bhala eredi universali tieghu, ghal wiehed minn sitt (1/6) porzjon indiviz tal-propjeta' tieghu, testament anness u mmarkat **Dokument D**.*

5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni, datat 13 ta' April 1980, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, il-fond in kwistjoni, iddevolva fuq James G. Gollcher ai termini ta' porzjoni sitta tal-imsmemi kuntratt li fih kien hemm kompriz l-imsemmi fond, kuntratt anness u mmarkat **Dokument E.***

6. *Illi nhar il-1 ta' Awwissu tas-sena 1972, sar il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond Odin. Misrah il-Barrieri, Hamrun limiti tal-Imsida, minn Chev.*

*Fredrick Karl Gollcher lil Godfrey Zarb versu l-kera ta' hamsin lira maltin (Lm50), anness u mmarkat **Dokument F.***

7. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirrizulta mid-**"<u>Dokument G</u>"** hawn anness u jgib in-numru **16584/1978** u ilu hekk dekontrollat minn Marzu 1978.*

8. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tieghu gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-proprjetà taghhom u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien stante li ma setghux jitterminaw il-kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

9. *Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

10. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

11. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-*

tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2022.

12. *Illi f'kaz li l-inkwilini jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilu snin shah isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li kien kostrett jirċievi kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera.*

13. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk il-kerrej ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti zmien sentejn (2) sabiex id-dar t'abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati Zarb huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond* ***Odin, Misrah il-Barrieri, Msida****, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati* ***Godfrey Zarb (K.I, nru 0153147M)*** *u* ***Josephine sive Joyce Zarb (K.I. nru 0172751M)*** *ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet*

ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimati G**odfrey Zarb (K.I, nru 0153147M)** u **Josephine sive Joyce Zarb (K.I. nru 0172751M)** jibdew jhalsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 11 ta' Awwissu 2023[4].

[2] A fol 57 tal-proċess.
[3] A fol 60 tal-proċess.
[4] A fol 64 *et seq* tal-proċess.

Ra wkoll n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fil-11 ta' Awwissu 2023[5] permezz ta' liema ġiet imdaħħla d-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-21 ta' Novembru 2023[7].

Ra li fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[8], meta l-proċeduri tħallew għas-sentenza in difett t'ostaklu. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie niedi xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din id-deċiżjoni, is-sentenza 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[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

[5] Nota relattiva tinsab a fol 66 tal-proċess.
[6] A fol 87 tal-proċess.
[7] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 97 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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.

[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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrent[13], liema dokumentazzjoni ma ġietx opposta. Mill-atti jidher ċar li dan il-punt m'huwiex kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw 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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). 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' sebat elef (€7,000) fis-sena.

---

[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] Li jinkludi wkoll sett tar-rċevuti bejn il-partijiet.
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[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 Cardona *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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati konjuġi Zarb huma l-inkwilini tal-fond Odin, Misraħ il-Barrieri, Msida u dan skond id-definizzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Godfrey Zarb u Josephine *sive* Joyce Zarb jibdew iħallsu lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bl-isem Odin, Misraħ il-Barrieri, Msida fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
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