BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 84/2023
Nru fuq il-Lista: 21

Nazzarena Mifsud (K.I. Nru 383448M)

vs

Carmen Vella (K.I. Nru 0135546M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Frar 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti, armla ta' Victor Mifsud, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0587945M hija proprjetarja tal-fond* ***Redentur, Triq il-Mithna Haz-Zebbug*** *li ilha mikrija lil l-intimata Carmela*

[1] Kliem miżjuda permezz ta' digriet datat 11 ta' Lulju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Vella, armla ta' Alfred Vella ghal iktar minn erbghin sena. Meta inxtrat din id-dar minn missier Victor Mifsud fis-sena 1945, din id-dar kienet diga mikrija ghand il-genituri ta' Carmen Vella.

2. *Illi ir-rikorrenti akkwistat din il-propjeta mis-successjoni tal-mejjet zewgha, Victor Mifsud li miet nhar l-10 ta' Jannar 2022, hekk kif dikjarat fil-causa mortis tal-istess, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datata 21 ta' Novembru 2022 hawn anness u mmarkat* **Dokument A**.

3. *Illi Victor Mifsud, kien wiret l-imsemmi fond minghand missieru, Carmelo Mifsud li miet nhar it-8 ta' Dicembru 1974. Permezz ta' testament unica charta datat 11 ta' Awwissu 1960, fl-atti tan-Nutar Dott. Philip Saliba, Carmelo Mifsud u Salvina Mifsud, kienu hallew bhala eredi universali taghhom lil hames uliedhom, Maria, Filippa, Nicola, Giuseppe u Vittorio, testament anness u mmarkat* ***Dokument B***.

4. *Illi sussegwentement, l-ahwa Mifsud, kienu ikuntrattaw divizjoni bejnithom nhar il- 24 ta' Settembru 1991, fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba fejn permezz tal-istess Victor Mifsud li kien imissu porzjon numru tlieta, akkwista l-fond numru tnejn u ghoxrin u tlieta u ghoxrin 22/23 Mill Street, Haz Zebbug liberu u frank, fost propjetajiet ohrajn. Kuntratt ta' divizjoni hawn anness u mmarkat* **Dokument C.**

5. *Illi l-fond mertu tal-kawza kien originarjament akkwistat minn Carmelo Mifsud, u cioe missier Victor Mifsud permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 25 ta' Jannar 1945, fejn Giorgio u Giuseppe ahwa Abela kienu bieghu u trasferixxu solidalment b'titolu ta' vendita' lil Carmelo Mifsud zewg stabili terrani li jinsabu Haz Zebbug, Mill Street gia Strada Molino Ghodor, wiehed b'zewg bibien immarkati*

rispettivament bin-numri 24 u 25 drabijiet ohra 19 u 20 u l-iebor b'bieb wiehed immarkat bin-numru 26 drabi ohra numru 21, liberu u frank, fl-atti tan-Nutar Dott. Nicola Said anness u mmarkat ***Dokument D.***

6. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimata versu kirja ta' €201.00, liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghatx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-****Dokument E*** *hawn anness; 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.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

9. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara*

li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Carmen Vella (K.I. nru 0135546M)*** *hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Redentur, Triq il-Mithna Haz Zebbug, u tikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Carmen Vella (K.I. nru 0135546M)*** *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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond Redentur, Triq il-Mithna Haz Zebbug u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimati **Carmen Vella (K.I. nru 0135546M)** ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi assenjati lill-illum Imħallef Josette Demicoli fi żmien meta hija kienet magħżula u elevata għal imħallef, ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Ra d-digriet tal-5 ta' Ġunju 2023 fejn ġie spjegat li l-proċess odjern kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[5] fejn intalbet u ġiet akordata korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u ġew nominati l-Periti Cleaven Tabone u David Sultana.

Ra r-risposta tal-intimata Carmen Vella datata 11 ta' Lulju 2023[6] fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fuq bazi preliminari u anki jekk l-eccipjenti tikkonferma li hija thallas il-kera lill- attrici, u minkejja l-kuntratti esebiti, l-istess attrici ghandha*

[3] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 42 tal-proċess.
[5] A fol 45 tal-proċess.
[6] A fol 47 tal-proċess.

xorta wahda tikkonferma b'mod komplet it-titolu taghha bhala sid unika tal-propjeta' mertu ta' dawn il- proceduri;

2. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha, l-eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa il-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment, u l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet tal-kera;*

3. *Illi qabel ma nfethet din il-kawza, ir-rikorrenti kienet min-naha taghha taccetta t-tigdid tal-kera kif miftiehem bejn il-partijiet minghajr ebda kontestazzjoni tant li l-kera dejjem giet accettata mill-istess rikorrenti - minghajr qatt ma kien hemm ilmenti precedenti dwar il-kera, jew ebda forma ta' pre-avviz jew komunikazzjoni fir-rigward - fatt li ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward ta' dak li jikkoncerna l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;*

4. *Illi l-intimata hija tabilhaqq inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tiissodisfa il-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimata hija tabilhaqq rikonoxxuta bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 2021, u cioe' permezz tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis id-diversi benefikati li*

saru fil-fond in kwistjoni bl-opra tal-intimata, u li permezz taghhom zdied il-valur lokatizju u anke l-valur fis-suq tal-istess fond. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti ta' l-intimata - Dan kollu qed jinghad stante li ghandu wkoll jirrizulta fil-mertu li l-proprjeta' in kwistjoni ilha tinkera bhala residenza ta' l-esponenti ghal perjodu twil, li z-zieda fil-valur tal- proprjeta' hi wkoll attribwali ghall-benefikati u manutenzjoni li saret fl-istess proprjeta' mill-esponenti u d-defunt zewgha;

6. *Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

7. *Minghajr pregudizzjoni ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it- Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija tghix bil-pensjoni u ma ghandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant l-intimata hija persuna li timmerita il-protezzjoni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' taghha;*

8. *Bl-ispejjez kontra l-attrici ghar-ragunijiet kollha hawn fuq indikati kif ukoll stante li wara kollox l-esponenti ma tahti bl-ebda mod ghall-ligijiet li tibbenifika minnhom jew l-emendi relattivi li saru;*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawaa.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 9 ta' Awwissu 2023[8] fejn ġiet eżebita dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[9] ġie rilevat li r-rapport tal-Periti kien għadu ma jifformax parti mill-atti.

Ra r-rapport tal-Periti finalment imressaq fit-12 ta' Diċembru 2023[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[11] fejn il-partijiet qablu fuq il-valur indikat u l-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[7] A fol 50 tal-proċess.
[8] Nota tinsab a fol 55 tal-proċess.
[9] A fol 95 tal-proċess.
[10] A fol 97 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 111 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[12] 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[13]. 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[14]. 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'

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti mill-intimati. Pjuttost jidher li dan kien punt paċifiku bejn il-kontendenti tant li fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata tiddikjara li tħallas il-kera lir-rikorrenti stess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 ħamsa u disgħin elf Ewro (€295,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[15] 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".
[16] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 pruvata 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' ħamest elef u disa' mitt Ewro (€5,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira indikata fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimata Carmen Vella sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond Redentur, Triq il-Mitħna, Żebbuġ (Malta) fl-ammont ta' ħamest elef u disa' mitt Ewro (€5,900) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€491.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' 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