BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 421/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Michael Bartolo (K.I. 340567M)

vs

Rita Aber u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annezzi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond numru erbgha u disgin (94) gja hamsa u tmenin (85), Triq Farsons Hamrun.

Illi l-esponenti akkwista nofs indiviz tal-fond inkwilinat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 2016 in atti Dr. Anthony Abela stante li l-esponent kien eredi tad-defunt missieru Salvatore Bartolo, li miet fis-16 ta' Dicembru 2016, hawn annessa u mmarkata DOK A l-istess fond permezz ta' kuntratt ta'

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

donazzjoni data 24 ta' Jannar 2011 in atti Nutar Dottor Malcolm Licari, hawn anness u market DOK A;

Illi l-esponent akkwista l-intiera nuda proprjeta tal-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u donazzjonijiet in atti Nutar Dr. Anthony Abela data 31 t'Awwissu 2016 hawn anness u mmarkat DOK B;

Illi missier l-esponent Salvatore Bartolo akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt tal-akkwist tat-2 ta' Jannar 1959 in atti Nutar John Tabone hawn anness u mmarkat DOK C u liema fond kellu c-cens mifdi f'Awwissu 1983 in atti Nutar Joseph Cachia hawn anness u mmarkat DOK D.

Illi l-fond imsemmi ilu mikri lill-intimat u bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin, u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi llum il-kera pagabbli għal dan il-fond hija ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena, u dan ai termini ta' l-Att X tal-2009.

Illi l-kera pagabbli appena msemmija hija baxxa wisq u ma tirriflettix ilkera pagabbli fis-suq illum għal fond ta' din ix-xorta. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord għandu fl-istadju inizjali tal-proċeduri jwettaq it-test talmezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap. surriferit, jekk il-kerrrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa millpartijiet jippermetti żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata.

Illi di piu' ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. surriferit il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Illi l-esponenti għandhom interess illi dan l-Onorabbli Bord jordna u jwettaq l-eżami tat-test tal-mezzi u jieħu dawk il-provvedimenti li huma maħsuba fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fost oħrajn sabiex il-kera pagabbli mill-kerrejja tkun waħda li tirrifletti bl-eqreb mod possibbli skont il-liġi l-kera li hija pagabbli għal post bħal dak odjern fissuq tallum.

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex għar-raġunijiet fuq imsemmija:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat hija l-inkwilina tal-esponenti fil-fond erbgha u disghin Triq Farsons, Hamrun, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-istess Rita Aber ai termini ta' l-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skond dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tattest tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi ohra rilevanti, jirrevedi l-kera 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 2021, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) talKap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Awwissu 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimata datata 23 ta' Ottubru 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2023[4] fejn l-intimata ressqet id-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal mezzi[5] u ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid il-kera. Dakinhar ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Novembru 2023[6].

---

[2] A fol 33 tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 38 tal-proċess.
[5] Nota tinsab a fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 118 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fit-12 ta' Jannar 2024[7].

Ra n-nota tar-rikorrent ts-26 ta' Jannar 2024[8] fejn ġie mdaħħal l-affidavit tiegħu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[9] fejn l-avukat tal-intimata tenniet id-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent magħmula mill-intimata f'seduta preċedenti 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[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

[7] A fol 122 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 130 tal-proċess.
[9] A fol 132 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

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

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord jinsab sodisfatt bid-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti u mill-intimata stess, li jinkludu wkoll estratti mill-kiteb tal-kera.

---

[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.

[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".

Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilina tissodisfa 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 mija u erbgħin elf Ewro (€140,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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.

---

[14] 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.
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[16] 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.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Rita Aber hija l-inkwilina tal-fond bin-numru erbgħa u disgħin (94), Triq Farsons, Ħamrun u dan ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 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 talba u b'hekk jordna li l-intimata Aber tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn ,tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba' talba u dan billi ma kienx hemm insistenza dwar din waqt is-smigħ.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) 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