BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 663/2022 JG
Nru fuq il-Lista: 28

Carmel sive Charles (K.I. 94852M) u Josephine (K.I. 285249M) konjuġi Mifsud

vs

Rose Marie Garzia (K.I. 344850M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

*i.Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia l-appartament internament innumerat ergbħa (4) fil-blokka ta' appartament magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex (il-"***fond***");*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ii. *Illi dan il-fond kien akkwistat mill-esponenti mingħand is-soċjetà Gasan Properties Limited, u dan permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini datat it-tlieta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (23.05.1996), kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**';*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni kien inkera lil Carmelo Garcia, illum defunt, mill-aventi kawża tar-rikorrent, is-soċjetà Gasan Properties Limited, permezz ta' skrittura datata t-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986) għal perjodu ta' ħmistax-il (15) sena dekoribbli mis-sitta (6) ta' Awwissu tal-istess sena bil-kera ta' tlett mitt Lira Maltija (LM 300) fis-sena, kopja ta' liema skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B**'. Illi wara l-mewt ta' Carmelo Garcia, martu l-intimata Rose Marie Garzia baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni sal-ġurnata preżenti;*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. Ċ**';*

v. *Illi fil-preżent, l-intimata Garzia tħallas mitejn u wieħed u disgħin Ewro (€291) kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem, u għalhekk il-kera tammonta għal elf mija erbgħa u sittin Ewro (€1,164) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferma aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

vi. *Illi l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;*

vii. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-*

esponenti huma intitolati jitolbu 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, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;

Ghaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru ergbħa (4) fil-blokka ta' appartament magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;*

2. *Jikkundanna lill-inkwilina intimata Garzia sabiex tibda tħallas dik it-tali kera hekk likwidata;*

3. *A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

4. *F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn, l-intimata tivvaka mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 16 ta' Awwissu 2022[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 16 ta' Settembru 2022 li fiha eċċepiet *ad litteram* is-segwenti[4];

1. *Illi preliminarjament il-kirja mertu tal-kawza giet mgedda kuntrattwalment sas-6 ta' Awissu 2031 u ghalhekk ghadha mhix qeghda tiggedded bis-sahha tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif allegat mir-rikorrenti. Fil-fatt l-ewwel tigdid kuntrattwali sehh fis-7 ta' Awissu 2001 ghal hmistax-il sena skond il-klawzola tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni fejn gholiet ukoll il-kera kif hemm pattwit, u fis-7 ta' Awissu 2016 sehh tigdid kuntrattwali iehor skond il-kuntratt ta' lokazzjoni ghal hmistax-il sena ohra sas-6 ta' Awissu 2031, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Fil-fatt kien biss fis-sena 2020, u ghalhekk wara illi l-kirja reghet giet imgedda kuntrattwalment ghal hmistax-il sena ohra, li r-rikorrent beda jgerger bl-ammont ta' kera dovuta skond il-kuntratt ta' lokazzjoni. Billi l-kera giet imgedda kuntrattwalment u mhux ex lege, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu huwa msejjes ir-rikors ma japplikax.*

2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu r-rikors huwa maghmul ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu billi jirrizulta mill-klawzola 22 tal-*

---

[2] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.
[4] A fol 26 *et seq* tal-proċess.

*kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Awwissu 1986 (***Dok. B** *anness mar-rikors) stess illi l-fond mertu tal-kawza li fih ilha tirrisjedi l-esponenti mis-sena 1986 huwa dekontrollat, u l-Kap. 69 ma japplikax ghal fondi dekontrollati.*

3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex tkun tista' tkompli tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni.

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi r-rikorrenti jissodifsaw ir-rekwiziti tal-ligi sabiex jitolbu zieda fil-kera, il-kera stabbilita minn dan il-Bord ghandha tiehu kont tal-fatt illi l-esponenti hija mara anzjana, armla u penjsonanta li tghix bil-pensjoni, filwaqt illi r-rikorrenti xtraw l-appartament tal-esponenti meta kien diga mikri lilha bi prezz li kien jirrifletti dan.

5. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz de quo ma hemm ebda raguni ghalfejn ghandu jigi ordnat il-hlas ta' zieda fil-kera pendente lite, u kwalunkwe awment ghandu japplika b'effett mid-data tas-sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jitressqu skond il-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-27 ta' Settembru 2022[5] fejn ġew maħtura l-Periti Hector Zammit u Valerio Schembri.

[5] A fol 28 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Garzia datata 31 ta' Ottubru 2022[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-31 ta' Ottubru 2022[7].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[9].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presjedut tal-31 ta' Mejju 2023, fejn intlaqat talba għas-soprasessjoni sakemm tingħata s-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali bin-numru 375/2021[10].

Ra n-nota tal-intimata tal-31 ta' Mejju 2023 bil-kopja tar-rapport tal-Perit Nicholas Mallia li sar ai fini tal-kawża kostituzzjonali 375/2021[11].

Ra li fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[12], l-avukat difensur tal-intimata Garzia irtira l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet in vista tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża bin-numru 375/2021, u b'hekk il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

---

[6] Nota relattiva tinsab a fol 31 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 277 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 284 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 285 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 290 tal-proċess.
[11] A fol 291 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 538 tal-proċess.

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[13] 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[14]. 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[15]. 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'

---

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] 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[16] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Garzia relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina Garzia tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 għoxrin elf Ewro (€225,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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 ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena.

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

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba fejn jirrigwarda t-test tal-mezzi u dan stante li twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' il-kumplament tal-ewwel u t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata Rose Marie Garzia tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament internament enumerat erbgħa (4) fil-blokka ta' appartament magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex, fl-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€375) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[20]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

---

[19] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur