BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 806/22
Nru fuq il-Lista: 2

Katia Warrington (KI 306494M) u Brian Warrington (KI 319960M)

vs

Helen Demicoli (KI 58341M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi r-rikorrenti Katia Warrington hija n-nuda propjetaria tal-fond numru 34, Triq San Karlu, Tas-Sliema, filwaqt li missierha, Brian Warrington huwa l-usufruttwarju vita durante ta 'dan il-fond.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti kienu akkwistaw dawn it-titoli rispettivi minghand Jaqueline Warrington permezz ta ’kuntratt tat-22 ta ’Lulju 2021, fl-atti tan-notar Henri Vassallo, li huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

Illi dan il-fond huwa soggett ghal kera minn qabel l-1995 u jinsab mikri l-intimata li tieghu qieghda thallas kera ta ’hamsin Euro u tmienja u tletin centezmu. (€50.38) kull tliet xhur bil-quddiem, u dan kif jidher mir-ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala Dok B.

Illi l-kera li qed thallas l-intimata huwa irrizorju u ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta u dana kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

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.

Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitlobu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jigu stabbilit kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

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 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata versu kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan il-perjodu, li ghandu jigi determinat mill-Bord.

GHALDAQSTANT, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimata Helen Demicoli hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 34 Triq San Karlu, Tas-Sliema, u tikkwalifika 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. Jjwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi: (a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 34, Triq San Karlu, Tas-Sliema; (b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn,

sabiex titvvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; (c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

IV. *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond 34, Triq San Karlu Tas-Sliema ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 25 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2022[3].

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[4].

---

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 14a tal-proċess.
[4] A fol 19 tal-proċess.

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[5].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fl-24 ta' Mejju 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Borg Marks u Alistair Avallone.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-12 ta' Lulju 2023[8] fejn ġiet mressqa dikjarazzjoni ġuramentata tagħha u d-dokumenti meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[9] fejn l-istess Periti ingħata inkarigu sabiex jħejju valutazzjoni tal-propjetà immobbli msemmija mill-intimata fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-14 ta' Novembru 2023[10], bil-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-15 ta' Novembru 2023[11], permezz ta' liema huma għamlu elenku tal-kapital tal-intimata u ddikjaraw li skond huma, ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 27 tal-proċess.
[7] A fol 32 tal-proċess.
[8] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 123 tal-proċess.
[10] A fol 125 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 138 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-11 ta' Jannar 2024[12], bil-valur tal-propjeta immobbli msemmija mill-intimata.

Sema' x-xhieda ta' Charmaine Psaila Raji[13], rappresentant tal-bank APS u ra d-dokument minna mressaq fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[14]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[15] 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[16]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

12 A fol 143 *et seq* tal-proċess.
13 Xhieda mogħtija mis-seduta tal-14 ta' Frar 2024 u tibda a fol 157 tal-proċess.
14 Vebral relattiv jinsab a fol 156 tal-proċess.
15 Att XXVII tas-sena 2018.
16 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[17]. 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[18] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, b'dan illi l-irċevuti tal-kera juru li ma hemmx kontestazzjoni li bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu mhux sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa tt-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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.

[17] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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.

[18] 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".

[19] Regolamenti 5(7) u 6(6).

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[20]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[21].

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista jingħad dwar il-kapital.

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital tal-istrumenti finanzjarji tal-intimata, jirriżulta biċ-ċar li l-istess jaqbżu sew[22] il-massimu tal-liġi[23]. Sa fejn imbagħad l-intimata argumentat li l-flejjes depożitati mal-bank APS m'għandhomx jiġu ikkunsidrati għaliex dawn kienu *fixed term deposits,* dan il-Bord rispettosament ma jaqbilx ma dan. Hija l-liġi stess li tgħid li anke dawn it-tip ta' depożiti għandhom jiġu nklużi[24]. Wara kollox, ċertament m'huwiex l-ispirtu ta' din il-liġi partikolari li nies b'kapital akbar[25] minn dak li trid il-liġi, jibqgħu jingħataw protezzjoni u sussidju. Id-depożiti bankarji ta' dan it-tip, waħedhom diġà jmorru lil' hemm mill-massimu li tikkontempla l-liġi. B'żieda ma' dawn mbagħad, jridu jiżdiedu mhux biss il-flejjes l-oħra depożitati iżda wkoll il-valur tal-fond msemmi mill-intimata, li ġie stmat[26] bil-valur ta' tmenin elf Ewro (€80,000).

---

20 Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

21 Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et,*** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.

22 Issir referenza għad-dokument eżebit minn Charmaine Psaila Raji,a fol 162 tal-proċess, minn fejn jirriżulta li l-ammont globali depożitati magħhom kien ta' €759,417.29ċ.

23 L-intimata teċċedi, mhux bi ftit l-massimu li titkontempla l-liġi għall-etá rilevanti u ċioé sitt mitt elf Ewro (€600,000).

24 L-artikolu 7(d) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: *"Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu: depożiti għal perjodu ta' żmien;"*

25 Jerġa jiġi mfakkar li fil-każ tal-intimata l-massimu tal-kapital m'huwa ammont żgħir, anzi hija kappa piuttost għolja.

26 Kemm mill-Periti tal-Bord u kemm mir-rapport tal-perit *ex parte* tal-intimata.

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skond il-Periti Membri Teknići, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[27]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk, bl-akkoljiment tat-tielet talba jordna lill-intimata sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza hija tivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħha għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmi (€291.66ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fil-25 ta' April 2024.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimata[28].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[27] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[28] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et,*** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur