BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 968/2022
Nru fuq il-Lista: 9

Josephine Schembri (K.I. 667856M) u Mary-Anne Schembri (K.I. 667956M)

vs

Josephine Grech (K.I. 667837M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn u ħamsin (52) ġia 38 fi Triq Santu Rokku, Hal-Kirkop.*

2. *Illi omm l-atturi u ċioe Maria Carmela Schembri nee Grech kienet ottjeniet sehem ta' wieħed minn terz (1/3) tal-fond in kwistjoni minn missierha*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Angelo Grech u terz ieħor (1/3) miz-ziju tagħha Giuseppe Grech. Illi s-sehem rimanenti u ċioe terz (1/3) kien jappartjeni lill-Benedetto Grech li kien ziju ieħor ta' Maria Carmela Schembri.

3. *Illi r-rikorrenti bħala l-antekawza tal-fuq indikati akkwistaw żewg terzi (2/3) tal-fond de quo wara l-mewt ta' ommhom Maria Carmela Schembri li mietet nhar id-29 ta' April 1986 (kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok A****) u terz (1/3) tal-fond mingħand iz-ziju ta' ommhom Benedetto Grech aktar 'l fuq imsemmi (kopja tat-testment tal-istess Benedetto Grech hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok B****).*

4. *Illi dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata versu kera ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) fis-sena, bl-effetti tal- Att X tal- 2009.*

5. *Illi l- fond in kwistjoni mhux dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok Ċ****.*

6. *Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimata Grech kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, hija kellha d-dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex tibqa' tabita fil-fond de quo taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

7. *Illi l- kera li qegħdha tħallas l-inkwilina ma tirriflettix il- valur reali tal-propjeta.*

8. *Illi ai termini tal- artikolu 4A tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l- kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil- mija (2%) tal- valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni mill- 1 ta' Jannar 2022.*

9. *Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it- test tal- mezzi tal- inkwilin hekk kif stabbilit fir- Regolamenti dwar it- tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

10. *Illi jekk l- intimata Grech ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li jippermetilha żmien ta' sentejn (2) sabiex tiġi vakata mill- fond versu kera ogħla minn dik presenti.*

Għaldaqstant *u in vista tar- raġunijiet fuq premessi l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan l- Onorabbli Bord sabiex, okkorrendo dawk id- disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni:-*

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Josephine Grech hija l-inkwilina tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn u ħamsin (52) fi Triq Santu Rokku, Hal-Kirkop.*

2. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimata Grech skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il- kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn u ħamsin (52) fi Triq Santu Rokku, Hal-Kirkop mill- 1 ta' Jannar 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u fin- nuqqas jekk l- intimata ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessa tirriprendi l- pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom l- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.*

Bl- ispejjez kontra l- intimata in subizzjoni.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 1 ta' Novembru 2023[5].

---

[2] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.
[4] A fol 30 tal-proċess.
[5] A fol 36 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew mressqa d-dokumenti tat-test tal-mezzi u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Carmen Sutton.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fit-8 ta' Jannar 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[8], l-avukat difensur tal-intimata ddikjarat li l-istess tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera. Dakinhar il-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[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 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

[6] A fol 39 tal-proċess.
[7] A fol 94 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 102 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[13].

---

[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.

[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] 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.

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[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 Ewro (€7,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara l-intimata Josephine Grech hija l-inkwilina tal-fond enumerat tnejn u ħamsin (52), Triq Santu Rokku, Ħal-Kirkop.

Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,</u>** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

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

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (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.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Josephine Grech tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat tnejn u ħamsin (52), Triq Santu Rokku, Ħal-Kirkop, 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 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