BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024

Rikors Nru: 334/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Gustav J Delicata (K.I. 227149M) flimkien ma' Nicolette Borg Delicata (K.I. 510675M) u Andre Delicata (K.I. 24078M)

vs

Raymond Camilleri (KI 435365 M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti uzufrutwarji u sidien tal-propjetà ossia l-appartament numru wieħed (1) tal-binja bin-numru hamsa u hamsin (55), Triq il-Konservatorju, Floriana;*

2. *Illi r-rikorrenti wirtu l-propjetà in kwistjoni mingħand Margherita Delicata li mietet fit-12 ta' Frar 2022 (Dok. A) skond kif jidher minn kopja ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 17 ta' Farr 2020 (Dok. B);*

3. *Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995, fejn illum jitħallas l-ammont ta' € 209.63 fis-sena;*

4. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 (l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera għandu dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn jitlob li l-ammont pagabbli bħala 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 fl-1 ta' Jannar tas-sena li jiġi ippreżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

5. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri u ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord tal-Kera għandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;*

6. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera għal-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Raymond Camilleri (KI 435365 M) ai termini tal-Att XXIV tal-202, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond de quo għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimat jibda iħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond sovra indikat fi

żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 2 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 10 ta' Awwissu 2023[4] fejn, *ad litteram*, eċċepixxa s-segwenti;

1. *Illi l-esponenti, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ai termini tal-istess Ordinanza, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera għandu qabel ma jgħaddi għas-smigħ tal-mertu, jordna li jsir eżami tat-test tal-mezzi;*
2. *Illi wara li jsir it-test tal-mezzi kif stipulat fil-liġi, l-kera l-ġdida m'għandiex tkun ogħla minn 2% tal-valur tal propjeta' skont l-Art 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi l-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;*
4. *Illi l-Bord għandu jaħtar, skont l-Artikolu 23 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista ta' Arkitetti u Inġinieri Ċivili kif*

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 13 tal-proċess.
[4] A fol 16 tal-proċess.

stabbilita mill-Artikolu 17 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jagħtu valur tad-appartament in kwistjoni, u li b'permezz tiegħu dan il-Bord għandu jikkalkula l-kirja l-ġdida;

5. *Illi l-esponent dejjem ottempora ruħu mal-obbligazzjonijiet tiegħu bħala inkwilin, li jinkludi l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb;*
6. *Illi l-proprjeta' hija l-uniku residenza li għandu, fejn ilu joqgħod għal diversi snin, kif ukoll li hu m'għandux il-mezzi li jippermettulu biex jkollu proprjeta' alternattiva;*

***Għaldaqstant** l-esponent jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:*

1. *Jiċħad it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom;*
2. *F'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi li jipproċedi bil-proċedura stipulata f'Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jappunta żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista ta' Arkitetti u Inġinieri Ċivili kif stabbilita mill-Artikolu 17 ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jagħtu valur tad-appartament in kwistjoni, u li b'permezz tiegħu dan il-Bord jista' jikkalkula l-kirja awmentata tal-proprjeta' in kwistjoni u f'każ li l-esponent jissodisfa t-test tal-mezzi, l-kirja awmentata m'għandiex tkun iktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' kif stabbilita mill-żewġ membri tal-Lista maħturin minn dan l-Onorabbli Bord fuq imsemmija.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alistair Avallone u Arielle Agius.

[5] A fol 20 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 23 ta' Ottubru 2023[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-22 ta' Diċembru 2023[7].

Ra li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[8], din 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 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

---

[6] Nota relattiva tinsab a fol 22 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 143 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 155 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[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.

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 mar-rikors promotur u anke mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent magħmula mill-intimat[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[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] A fol 155 *et seq* tal-proċess.
[14] Regolamenti 5(5) u 6(4).

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 sittin elf Ewro (€160,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-23 ta' Ottubru 2023, 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' tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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[17]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

---

[15] 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.

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

[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jilqa’ t-tieni u limitatament it-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru wieħed (1) tal-binja bin-numru ħamsa u ħamsin (55), Triq il-Konservatorju, Floriana, fl-ammont ta’ tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba’ talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[18]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[18] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b’mod żbaljat.