BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 391/2023
Nru fuq il-Lista: 18

Francis Xavier Vella (K.I. 0155954M)

vs

Carmela Galea (K.I. 284243 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***21 gia 45, Triq Ramija, is-Siggiewi,*** *li huwa akkwista b'kuntratt tat-3 ta' Mejju 2023 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Christian Masini,* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**DOK B** hawn anness.*
3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Carmela Galea, u qabilha lil zewgha Anthony Galea mill-1963, ghal dawn l-ahhar cirka sittin (60) sena bil-kera miżera ta' **Lm7.00** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€230.00c** fis-sena, kif jirrizulta minn kopji tal-ircevuti **DOK C** hawn annessi u mmarkati kumplessivament, ai termini tal-Att X tal-2009 u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
4. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ahna ma stajniex nikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante li l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati, ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*
5. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*
6. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Galea bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*
8. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn jitlob 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 fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*
9. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostrety jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***Carmela Galea (K.I. 284243 M) hija l-inkwilinia*** *tar-rikorrenti fil-fond* ***21 gia 45, Triq Ramija, is-Siggiewi****, ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata* ***Carmela Galea (K.I. 284243 M)*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni*

fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

IV. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilina intimata* ***Carmela Galea (K.I. 284243 M)*** *tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 19 ta' Lulju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 13 ta' Settembru 2023[3], ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex kull referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tinbidel għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond huwa dekontrollat.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 7 ta' Novembru 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 22 ta' Novembru 2023[5] fejn, *ad litteram*, eċċeppiet is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti ma ġietx validament notifikata bir-rikors promotur tar-rikorrent Francis Xavier Vella, pero' ser tgħaddi sabiex tressaq ir-risposta tagħha ai termini tal-verbal datat it-3 ta' Novembru, 2023;*

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 42 tal-proċess.
[5] A fol 46 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi jiġi eċċepit li filwaqt li fir-rikors promotur, ir-rikorrent ibbaża l-pretensjonijiet tiegħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, sussegwentament huwa intavola rikors ieħor fejn ġie rilevat illi filfatt m'huwiex il-Kap. 69 li huwa applikabbli għal proċeduri odjerni u li għalhekk dan il-Bord intalab sabiex jissotitwixxi r-referenza għal Kap. 69 fir-rikors promotur għal Kap. 158. Għaldaqstant u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ser tgħaddi sabiex tressaq ir-risposta tagħha għat-talbiet tar-rikorrent hekk kif dedotti fir-rikors promotur, abbażi ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-esponenti Carmela Galea għandha 'l fuq minn tmenin (80) sena filwaqt li r-raġel tagħha ġie nieqes fl-2004. Entrambi l-esponenti hija għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li tirċievi mill-Gvern u m'għandha ebda proprjetà oħra fejn hi tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-fond in diżamina biex ma tispiċċax barra fit-triq. L-esponenti għalhekk tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fosthom l-età tal-esponenti, il-benefikati illi hi għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrent meta kkumparat ma' dak tal-intimata, et cetera. Dan sabiex kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-sub-artikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-liġi, tenut kont partikolarment li l-pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali li ma tiflaħx tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur*

tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mill-istess liġi, liema miżura hija waħda estrema għall-aħħar, introdotta bl-Att Numru XXVII tas-sena 2018;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti, u anke f'każ li jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew li l-kera li jogħġbu jiffissa tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar li interveniet f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;*

7. *Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, hi bl-ebda mod ma taħti għall-istat tal-liġi f'Malta, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, dan għandu jkun il-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Alistair Avallone u Arielle Agius.

[6] A fol 48 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 31 ta' Jannar 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-9 ta' Frar 2024[8].

Ra d-digriet tal-21 ta' Frar 2024[9], fejn dan il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti magħmula fir-rikors tat-13 ta' Settembru 2023[10].

Ra li fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[11] 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[12] 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] Nota relattiva tinsab a fol 51 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 75 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 89 tal-proċess.
[10] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 89 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[13]. 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[14]. 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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur fejn ġew anke ppreżentati kopji mill-ktieb tal-kera.

---

[13] 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.

[14] 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.

[15] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Galea tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. 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 għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li Carmela Galea hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond numru wieħed u għoxrin (21) gia ħamsa u erbgħin (45), Triq Ramija, is-Siggiewi ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

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

[17] 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.

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

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Galea tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru wieħed u għoxrin (21) gia ħamsa u erbgħin (45), Triq Ramija, is-Siggiewi, fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) 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