BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' April 2024

Rikors Nru: 68/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Lorenza *sive* Lorraine Roberts (K.I.483156(M)), Marlon Roberts (K.I.415974(M)), Roberta Fenech (K.I.390475(M)), Amanda Gatt Roberts (K.I.371082 (M)) u Sacha Roberts (K.I.266587 (M))

vs

Christopher Parnis (K.I.0216266(M)), Rita Parnis (K.I.0190469(M)) u l-Awtorita' tad-Djar u permezz ta' nota mressqa fil-21 ta' Frar 2024, ġew ċeduti l-atti fil-konfront ta' Christopher Parnis biss

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Frar 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti, Lorenza sive Lorraine Roberts kienet akkwistat appartament bl-indirizz 39 qabel numru 21, Flat 1, Triq il-Konservatorju, Floriana, flimkien ma żewġha Francis sive Frank Roberts, hekk kif jidher fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami datat 20 ta' Marzu 1997 (kopja tal-att hawn annessa u mmarkata bħala '**DOK A'**);*

2. *Illi Francis sive Frank Roberts miet intestat (riċerki annessi u mmarkati bhala '**Dok B'** u '**Dok C'** fl-20 ta' Novembru, 2005 (20/11/2005) (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat bhala **'Dok D'** u n-nofs indiviz tal-fond surreferit (sehem id-defunt) għadda in kwantu ghal-nofs indiviz fuq Lorenza sive Lorraine Roberts u in kwantu ghar-rimanenti nofs indiviz fuq uliedu Marlon, Roberta, Amanda u Sacha Roberts hekk kif dikjarat permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis datata 28 ta' Settembru, 2006 (28/09/2006) redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores (hawn annessa u mmarkata bħala '**DOK E'**);*

3. *Illi l-proprjeta' surreferita ġiet sussegwentement enumerata mill-ġdid u preżentament l-indirizz huwa 19, Flat 1, Triq il-Konservatorju, Floriana;*

4. *Illi Christopher u Rita konjugi Parnis ilhom jokkupaw il-fond surreferit b'titolu ta' kera sa mis-sena 1990, permess ta' titolu mogħti lilhom mis-sidien preċedenti tal-fond hekk kif jidher mill-kotba tal-kera hawn annessi u mmarkati bħala '**DOK F'** kumplessivament;*
5. *Illi l-intimati fil-prezent ihallsu il-kera fis-somma ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena pagabbli f'pagamenti li jiġu effetwati kull sitt xhur bil-quddiem;*

6. *Illi din ir-rata ta' kera hija irriżorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori ta' din il-kawża;*

7. *Illi l-esponenti m'ghandhomx indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati;*

8. *Illi l-esponenti qegħdin ghalhekk jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet moghtija lilhom biex iressqu kontemplat fl-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant u invista tas-suespost ir-rikorrenti qiegħdin umilment u bir rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

A. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 4A (3)(c)tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

B. *Fl-eventwalita' illi dan il-Bord isib li l-konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi;*
   a. *Ixolji l-kirja favur il-konvenuti Christopher u Rita konjugi Parnis ta' 39 qabel numru 21, Flat 1, Triq il-Konservatorju, Floriana;*
   b. *Jikkundanna u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhalsu l-kumpens hekk likwidat;*

C. *Fl-eventwalita' illi dan l-Bord isib illi l-konvenuti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi:*
   a. *Jikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond surreferit, b'effett mill-ewwel*

ta' Jannar, 2022, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

b. Jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva favur l-intimati u jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu, lil terzi, li ma jistgħux jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Bl-ispejjeż kotra l-konvenuti li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess konvenuti, inklu għad-danni, jekk ikun il-każ.

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].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fis-27 ta' Ġunju 2023[4] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm mehmuża, fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond u cioe' l-apartament bl-indirizz 39 qabel numru 21, Flat 1, Triq il-Konservatorju, Floriana u dana sa mill-21 ta' Awissu 1990 kif jirrizulta mill-annessi kopji ta' l-ircevuti ghal dak il-perjodu.*

[2] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 34 tal-proċess.
[4] A fol 36 tal-proċess.

2. *Illi l-esponeneti jirrilevaw li huma dejjem hallsu l-kera fil-hin, u inoltre dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-Ligi*

3. *Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-Ligi u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

4. *Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-Kera minghar ma jordna li l-esponenti jivvakaw mill-fond de quo stante li huma jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi skond il-ligi;*

5. *Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

6. *Salve eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

---

[5] A fol 48 tal-proċess.
[6] A fol 51 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fid-9 ta' Awwissu 2023[7].

Ra n-nota tal-intimata Rita Parnis mressqa fit-13 ta' Settembru 2023[8], b'dikjarazzjoni ġuramentata u xi dokumentazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024 fejn r-rikorrenti ressqu nota ta' ċessjoni ta' Christopher Parnis[9] (u dan fid-dawl tal-kuntratt ta' separazzjoni li ġie eżebit).

Ra n-nota ulterjuri ta' Rita Parnis mressqa fis-26 ta' Frar 2024[10], b'iktar dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tal-20 ta' Marzu 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

[7] A fol 54A *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 55 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 111 tal-proċess.
[10] A fol 111A tal-proċess.
[11] A fol 117 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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.

---

[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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur, li qatt ma ġew kontradetti. Fil-verità jirriżulta li dan il-punt qatt ma ġie kontestat bejn il-partijiet.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata rimanenti relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina Rita Parnis 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 mitt elf Ewro (€100,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtorità 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

---

[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".
[16] Regolamenti 5(4) u 6(3).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

tagħmel[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtorità bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

Illi b'mod konkludorju, fir-rigward tat-tieni parti tal-aħħar talba, il-Bord isib li dawk il-kundizzjonijiet diġà jinsabu fil-liġi u b'hekk m'hemmx ħtieġa ta' pronunzjament ulterjuri dwarhom u jżid li r-rikorrenti naqsu milli jispeċifikaw dak mitlub minnhom tul il-proċeduri.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħata b'mod alternattiv).
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Rita Parnis tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat disgħa u tletin (39), Flat 1, Triq il-Konservatorju, Floriana, fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena, fl-ammont ta' mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€166.66ċ) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[19]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur