BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Nru: 400/2023
Nru fuq il-Lista: 8

Gevimida Limited (C3558)

vs

Maryanne Camilleri (ID Nru. 0766954M) u l-Awtorita` tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-socjeta` esponenti hija proprjetarja tal-fond ossija appartament numru 84, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t' akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa. (Dok* ***A*** *hawn anness).*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-intimata Camilleri tokkupa l-fond fl-imsemmi indirizz appartament numru 84 Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira b'titolu ta' kera, bhala d-dar t'abitazzjoni taghha u versu l-kera annwali prezenti ta' mitejn u wiehed u ghoxrin euro u disgha u ghoxrin centezmi (€221.29) fis-sena u dana wara li nharget requisition order numru 24349 datata 14 Marzu, 1969 fuq l-istess fond u l-esponenti giet kostretta li tirrikonoxxi lill-istess inkwilini li jokkupaw il-fond matul iz-zmien, inkluz allura lill-intimata odjerna bil-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma nharget l-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva.*

3. *Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ukoll kif issa emendat permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Camilleri li, fir-**Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikoli 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimata Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Dicembru, 2022.*

4. *Illi jekk l-intimata Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimata Camilleri m'ghandhiex dritt tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn*

sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat ukoll minn dan l-Onorabbli Bord.

5. *Illi jekk l-intimata Camilleri tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 4A.*

Tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maryanne Camilleri qieghda prezentement tokkupa l-appartament numru 84, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira a tenur tal-artikolu 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Maryanne Camilleri skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-**Kodici Civili**) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimata bejn 1-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Dicembru 2022.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimata Maryanne Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-*

okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu kif jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord jew,

IV. *Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimata Maryanne Camilleri tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit fl-1 ta' Jannar 2023 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi u wkoll bl-obbligu tal-inkwilina illi tikkontribwixxi ghall-manutenzjoni u tindif regolari koncernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-belt, tromba tat-tarag u bitha interna (uzata bhala parking area) u kwindi thallas il-mizata relattiva ghall-istess.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna u/jew mehuda minnha ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 25 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-23 ta' Awwissu 2023[3].

[2] A fol 11 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fl-24 ta' Jannar 2024[4] flimkien mad-dokument hemm anness fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi qabel xejn l-esponenti tirrimarka li ġialadarba l-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat u de-rekwiżizzjonat kif indikat mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom ikunu bbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi l-esponenti tiddikjara li hi ilha tgħix fil-fond 84, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira, għal diversi snin, inizjalment mal-ġenituri tagħha, u wara l-mewt tagħhom, hija kienet ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina minn sid il-kera stess mingħajr ebda diffikulta'.*

3. *Illi l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin u dejjem aderixxiet mal-obbligi tagħha bħala inkwilina skont il-liġi. F'dan ir-rigward, l-esponenti teċċepixxi illi l-kera annwali mħallsa minnha fil-preżent hija ta' €255.10 (ossija €127.55 kull sitt xhur) u mhux ta' €221.29 fis-sena kif erronjament indikat fir-rikors promotur, u dan kif jirriżulta mill-aħħar irċevuta ta' kera li għandha sa issa fil-pussess tagħha, li qed tiġi annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A****.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li l-esponenti hija pensjonanta u tgħix weħidha, u ma għandha l-ebda proprjeta' immobbli u b'hekk tiddependi minn din il-kirja biex ikollha fejn tirrisjedi.*

[4] A fol 24 tal-proċess.

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissodisfa bis-sħiħ il-kriterju tat-test tal-mezzi stabbilit bil-liġi kemm f'dak li jirrigwarda dħul u anke l-kapital, stante li ma teċċedix l-ammonti stipulati fil-liġi.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva illi l-kera dejjem ġiet aċċettata, u minn wara l-kawża deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostitutzzjonali) nhar id-29 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet* **Gevimida Limited vs Maryanne Camilleri et** *(Rikors nru: 215/2020), ir-rikorrenti dejjem reġgħet aċċettat il-kera mħallsa mill-esponenti u l-esponenti qatt ma ġiet interpellata, qabel illum, dwar il-kera jew l-ammont imħallas minnha.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju, f'kwalunkwe każ, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-15 ta' Frar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Maryanne Camilleri mressqa fil-21 ta' Frar 2024[7], bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 20 tal-proċess.
[6] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 35 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[8] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata, ġie irtirata l-ewwel eċċezzjoni, u l-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 viċin il-massimu tiegħu[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[8] A fol 151 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.
[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**

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 ċar li dan ma ġiex kontestat, anzi seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent fl-aħħar seduta[13]. Dan apparti l-fatt li kien hemm diġà proċeduri ta' natura kostituzzjonali/konvenzjonali dwar il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata rimanenti relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina Maryanne Camilleri tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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

[14] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Gevimida Limited vs Maryanne Camilleri *et*,** (Rik Kost Nru: 215/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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 mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu relattiv, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. 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' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) 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 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. Semmai għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta, kif trid il-liġi.

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

[16] 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.

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

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

1) Jilqa’ l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ limitatament ir-raba' talba u b’hekk jordna li l-intimata Maryanne Camilleri tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament numru erbgħa u tmenin (84), Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira fl-ammont ta’ ħamest elef u seba’ mitt Ewro (€5,700) fis-sena, fl-ammont ta’ erba’ mija ħamsa u sebgħin Ewro (€475) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mis-soċjetà rikorrenti[19]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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