BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 998/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Josephine Tabone (K.I. 0505163 M), Bernardina sive Benna Sciberras (K.I. 0192542M), John Sciberras (K.I. 0470967M) u Nathalie Schembri (K.I. 0082074M)

vs

Salvina Caruana (K.I. 617140M) u Margherita Caruana (K.I. 00679344M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara;*

2. *Illi tali fond huwa mikri lill-intimati Caruana u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mitejn Euro (€200) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħr verjuri b'riżultat ta' l-operat tal-liġi tal-kera;*

3. *Illi l-esponenti kienu obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap., u għalhekk huma la kienu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas kellhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;*

4. *Illi inoltre l-kera kienet iffissata mill-liġi u ma tistax tinbidel minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;*

5. *Illi b'sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Novembru, 2022 fl-atti tar-rikors bin-numru 192/2020/TA fl-ismijiet Josephine Tabone et v. L-Avukat ta' l-Istat, Salvina Caruana u Margherita Caruana, illi kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument JT1", ġie deċiż illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundaemtnali ta' l-esponenti. Din is-sentenza ma ġietx appellata la mill-Avukat ta' l-Istat u lanqas mill-intimati Caruana u billi issa għadda t-terminu ta' l-appell għaddiet in ġudikat;*

6. *Illi nel frattemp illi kienet pendenti li l-kawża kostituzzjonali hawn fuq imsemmija daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini ta' l-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri dana l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilin, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. Fejn l-inkwilin ma jissoddisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dana l-Onorabbli Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat minn dana l-Onorabbli Bord skond il-każ;*

Għaldaqstant, wara illi jsir d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid l-intimata għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:

1. *Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Salvina Caruana u Margherita Caruana ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara għandha, ai termini ta' l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-*

mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;

3. *Jordna lill-intimati Salvina Caruana u Margherita Caruana jibdew iħallsu tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

4. *F'kaz illi l-intimati Salvina Caruana u Margherita Caruana ma jissoddisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, Jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond urban bl-arja relattiva tiegħu bin-numru uffiċjali sitta u ħamsin (56) u mingħajr isem fi Triq Santu Rokku, Birkirkara fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul tali żmien;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati Caruana illi huma minn issa stess inġunti 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 presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Caruana datata 5 ta' Lulju 2023[4].

[2] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 25 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti James Mifsud u Bernice Spiteri.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[6].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Settembru 2023[7].

Ra d-digriet tal-11 ta' Diċembru 2023 fejn ġiet maħtura l-assistent ġudizzjarju tal-Bord, Dr Ilenia Agius, sabiex taċċedi għand l-intimati u tatihom il-ġurament fuq id-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-assistent ġudizzjarju ta' dan il-Bord, datata 30 ta' Jannar 2024, fejn ġiet ippreżentata x-xhieda tal-intimati kif meħuda fis-seduta miżmuma fir-residenza tal-intimati nhar id-29 ta' Jannar 2024 kif ukoll id-dokumentazzjoni konfermata bil-ġurament tal-intimati relattiva għat-test tal-mezzi[8].

Ra li fis-seduta tal-10 ta' April 2024[9] 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[10] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[5] A fol 40 tal-proċess.
[6] A fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 141 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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.

---

[11] 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.

[12] 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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 disgħin elf Ewro (€195,000). 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 għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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

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 t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru

[13] 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".
[14] A fol 141 tal-proċess.
[15] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 8.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

sitta u ħamsin (56), Triq Santu Rokku, Birkirkara, fl-ammont ta' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€325) 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.

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