BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 556/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Silvana Calleja (K.I. 234560M)

vs

Carmelo Sive Charles (K.I. 0504251M) u Martu Ester miżżewġin Dimech (K.I. 250354M) u L-Awtorita` tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Novembru 2023[1], li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Silvana Calleja hija il-proprietarja tal-fond bin-numru* ***35, qabel 43 Sacred Heart Street Santa Venera*** *li hija akkwistat b'wirt minghand Giorgia Caruana li mietet fil-19 ta' Frar 2023.*

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati mizzewgin Dimech ghal zmien twil u cioe bejn wiehed u iehor xi hamsa u erbghin (45) sena, , b'kera miżera, li illum giet awmentata ghal €208 fis-sena, 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.*

3. *Illi l-intimati mitluba jhallsu l-ammont korrenti fis-suq ma qablux u ghalhekk l-esponenti ma ghandhiex trieq ohra ghajr li tistitwixxu dawn il-proceduri billi l-ammont tal-kera li qed jithallas ma jirriflettix il-valur reali tal-proprieta`.*

4. *Illi il-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat.*

5. *Illi gialadarba l-imsemmi intimat u martu huma cittadini Maltin u kienu ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma ghandhom dritt li jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera izda ghandhom jhallsu l-ammont ta' kera gust u korrenti*

6. *Illi r-rikorrenti ghandha dritt li tuzufruwixxi ruhha minn dak li jistipula l-Att XXIV tas-sena 2021, inter alia, ukoll billi dan il-Bord joghgbu jordna illi l-hlas taz-zieda fl-ammont tal-kera jibda minnufih u cioe anke waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-Rikors.*
7. *Illi ir-rikorrenti ma tafx u ma ghandha ebda mezz kif tista' tkun taf jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, stabbiliti mill-istess ligi.*

8. *Illi ghalhekk hemm il-htiega li dan il-Bord jaghmel l-imsemmi test tal-mezzi tal-intimati u f'kaz negattiv jghaddi sabiex japplika d-dispozizzjonijiet tal-artiklu [4] (4) tal-istess Att.*

9. *Illi f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi allura r-rikorrenti ghandha dritt li titlob awment fil-kera pagabbli lilha u fid-dawl ta' dak provdut fl-artiklu 4A(2) ta' l-istess ligi ikollha id-dritt titlob sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimati fl-ammont ta' €208 rappresentanti l-ammont tal-kera annwu, tigi riveduta (mizjuda sostanzjalment) billi l-istess fond jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh fl-01 ta' Jannar tas-sena korrenti u inoltre sabiex dan l-istess Bord joghgbu jistabbilixxi cirkostanzi fattwali u kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja.*

10. *Għaldaqstant, r-rikorrenti titlob reverentement illi dan il-Bord joghgbu l-ewwel nett [1] jara jekk l-intimati jissodisfawx jew le it-test tal-mezzi u [2] f'kaz negattiv u cioe f'kaz li ma jghaddux minn dan it-test, allura jaghti dawk l-ordinjiet necessarji u opportuni ai termini tal-artiklu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tal-2021 u kwindi jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond wara li jaghti perijodu ta' mhux aktar minn sentejn lill-intimati ghal dan l-iskop u dan wara li jistabbilixxi ukoll il-kumpens xieraq ghal dan il-perijodu pagabbli lir-rikorrenti [3] f'kaz li fattwalment, bil-maqlub, l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmija ligi, allura l-istess Bord joghgbu jiffissa il-kera xieraq fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 4A[2] tal-imsemmi Att billi jigi l-ewwel nett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni, okkorrendo per mezz tan-nomina tal-appositi periti imqabbda minn dan il-Bord, biex imbaghad jirrevedi u jistabbilixxi il-kera xieraq li ma jeccediex it-tnejn (2%) fil-*

mija fis-sena tal-imsemmi valur tal-proprieta` stmata abbazi tal-valur tal-01 ta' Jannar 2023, [4] jordna fl-ahhar nett illi tali zieda tkun applikabbli mid-data tal-presentata ta' dan ir-rikors u dan ai termini ta' dak provdut fis-subartiklu (6) tal-artiklu 4(A) tal-Ordinanza li tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u [5] b'riserva li jekk jkun il-kaz, l-istess rikorrenti tkun tista' titlob kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet li jkunu lilhom permessi skond ligi, fosthom anke li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat kagunati fil-fond b'tortijiet taghhom u potenzjalment anke l-izgumbrament tal-inkwilini intimati mill-fond de quo – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjeż kontra l-intimati u jew kontra l-Awtorita` tad-Djar li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati Dimech datata 21 ta' Diċembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 15 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Dimech, datata 21 ta' Marzu 2024[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-25 ta' Marzu 2024[7].

Ra n-nota tal-intimati Dimech tat-8 ta' April 2024[8] li permezz tagħha ġie ppreżentat affidavit ta' Esther Dimech.

Ra li fis-seduta tat-8 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 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,

---

[6] Nota relattiva tinsab a fol 18 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 87 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 99 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt. Ġiet ukoll irtirata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Dimech f'dan is-sens.

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[14].

---

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.

[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] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

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 tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024, 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 għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) 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 waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati Dimech jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru ħamsa u tletin (35) ġia tlieta u erbgħin (43), Sacred Heart Street, Santa Venera, fl-ammont ta' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[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.

4) Jiċħad ir-raba’ talba.
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