BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 916/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Stephanie Farrugia Spiteri (K.I. Nru 465884M)

vs

Angelo (K.I. Nru 957050M) u Maria Lourdes konjuġi Buhagiar (K.I. Nru 878853M), u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 22 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti:

i. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54), 'Tanya', Triq Strickland, Ħaż-Żabbar (il-"**fond**");*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ii. *Illi hija akkwistat dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli mingħand il-ġenituri tagħha permezz ta' kuntratt pubbliku ta' donazzjoni datat it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (28.12.2021) fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**');*

1. *Illi dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat Angelo Buhagiar nhar l-ewwel ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgħa u tmenin (1.3.1987) mill-aventi kawża tal-atturi, u ċioe id-defunt Francesco Camilleri, u dan versu l-kera ta' ħamsa u erbgħin lira Maltija (LM 45) fis-sena;*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. B**';*

iv. *Illi l-intimati Buhagiar iħallsu mitejn u żewġ Ewro (EUR 202) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

v. *Illi l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;*

vi. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti hija intitolata titlob 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, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;*

Għaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett immedjat tal-fond numru erbgħa u ħamsin (54), 'Tanya', Triq Strickland, Ħaż-Żabbar a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;*

2. *Jikkundanna lill-inkwilini Buhagiar sabiex jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata;*

3. *A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

4. *F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn, l-intimati jivvakaw mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 5 ta' Diċembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 28 ta' Diċembru 2022[3].

[2] A fol 10 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Buhagiar mressqa fis-17 ta' Jannar 2023[4].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[5].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Alexei Pace.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata mressqa mill-konjuġi Buhagiar datata 9 ta' Ġunju 2023[8], fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-31 ta' Lulju 2023[9].

Ra l-mistoqsijiet tar-rikorrenti lill-Periti Tekniċi magħmula fl-4 ta' Ottubru 2023[10].

Ra r-risposti tal-Periti Membri Tekniċi mressqa fis-17 ta' Novembru 2023[11].

[4] A fol 18 tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.
[6] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 29 tal-proċess.
[8] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 76 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 89 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu mogħti fl-1 ta' Marzu 2024[12] fejn għar-raġunijiet hemm imfissra ġiet miċħuda talba tar-rikorrenti sabiex terġa ssir valutazzjoni tal-fond bl-inkluzjoni ta' fond sovrastanti.

Ra d-digriet tiegħu mogħti fis-seduta tal-24 ta' April 2024[13] fejn ġie miċħud rikors ulterjuri tar-rikorrenti għar-reviżjoni tad-digriet imsemmi fil-paragrafu preċedenti għaliex ir-rikorrenti stess ammettew li l-intimati ma jutilizzawx il-fond sovrastanti għal dak mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma kien hemm l-ebda ħtieġa li terġa ssir valutazzjoni mill-ġdid. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[14] 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

[12] A fol 103 tal-proċess.
[13] A fol 110 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[15]. 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[16]. 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[17] il-Bord jinsab sodisfatt bil-provi mressqa mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Minn eżami tal-proċess jirriżulta li din il-kwistjoni ma kinitx waħda kontestata bejn il-partijiet.

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[18].

---

[15] 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.

[16] 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.

[17] 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".

[18] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-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, ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jerġa jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá 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[21]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-

---

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

[20] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

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

fond erbgħa u ħamsin (54), bl-isem 'Tanya', Triq Strickland, Ħaż-Żabbar fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba u dan peress li ma kien hemm l-ebda insistenza dwar din waqt il-proċeduri, li issa qegħdin jiġu deċiżi b'mod finali.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[22]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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