# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

**Rikors Nru: 600/23**
**Nru fuq il-Lista: 4**

**L-Avukat Peter Caruana Galizia ID 30056M bhala mandatarju tal-assenti Rosaria Corrente, ID AT8263274 Italia; Grazia Corrente, ID AT8666615 Italia; Gaetana Coniglio, ID UA 4108837 Italia Carmelo Corrente. ID AV 6535936 Italia; Carmela Rosaria Corrente, ID AV 4943177 Italia; Rita Corrente, ID AV 4942729 Italia**

**vs**

**Maria Fenech ID 146843M**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[1], fejn *ad* litteram, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Illi l-esponenti kif rapprezentati, kollha eredi ta' Domenica Grech, jikru lill-intimata l-appartament internament markat bin-numru erbgha (4) fil-korp ta' appartamenti bin-numru stradali disghin (90) Triq Melita, Valletta, bil-kera ta' €202.62 fis-sena liema kirja bdiet hafna qabel is-sena 1995.*

*Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, il-kera, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:*

*(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-data li joghgbu jiffisa dan il-Bord.*

*(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimata ma tghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.*

*Bl-ispejjez.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Fenech mressqa fid-19 ta' Frar 2024[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw b'mod inekwivoku t-titolu legali tagħhom li jgawdu fuq 90, Flat 4, Triq Melita, Il-Belt Valletta.*

2. *Illi fil-mertu l-intimata tirrileva illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata intempestivament billi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu l-mezzi legali ordinarji li kellhom jew arranġamenti mal-intimata qabel ippreżentaw l-proċeduri fil-konfront tagħha.*

3. *Illi fid-dawl tas-suespost, l-intimata qiegħda topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża stante li ma sar l-ebda interpellazzjoni mir-rikorrenti għal żieda fil-kirja u wisq anqas l-ebda tentattiv bonarji f'dan is-sens qabel ma infetħet il-kawża odjerna.*

4. *Illi l-intimata dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin u kif ukoll iżżomm l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Dejjem aġġixxiet b'konformita' assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbiltajiet tagħha bħala kerrejja skont il-liġijiet viġenti tal-pajjiż.*

5. *Illi f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-intimata għat-test tal-mezzi hekk kif ikkontemplat fl-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata ċertament tissodisfa l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandha tiġi awtorizzata sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni b'titolu legali u validu ta' kera.*

6. *Illi fid-dawl tas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi r-rata tal-kera għal ammont sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, għandu jieħu inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ, partikolarmnt l-età tal-intimata li*

*llum il-ġurnata għandha il-fuq minn tmenin sena u m'għandha l-ebda introjtu ieħor ħlief il-pensjoni tagħha.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi relattiva ġiet introdotta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jimmeritax li din il-kirja tiżdied għall-massimu stabbilit bil-liġi.*

8. *Illi l-propjetà in kwistjoni hija l-unika residenza li għandha l-intimata stante li ta' 81 sena huwa impossibbli li jkollha l-mezzi neċessarji biex ikollha propjetà alternattiva.*

9. *Illi għaldaqstant it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[4] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-7 ta' Marzu 2024[5].

Ra r-rapport Peritali tal-Membri Tekniċi tiegħu ippreżentat fil-25 ta' Marzu 2024[6].

Ra n-nota tal-intimata Fenech datata 8 ta' April 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

---

[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol. 28 tal-proċess.

Ra dak li fis-seduta tad-19 ta' April 2024[8] fejn l-avukat tal-intimata ddikjarat li l-assistita tagħha kienet qiegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera bil-fatt li l-ħlas tal-kera kien qiegħed isir lir-rikorrent mandatarju. Ir-rikorrenti ressqu nota bil-prova tat-titolu[9] u l-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[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,

[8] A fol 60 tal-proċess.
[9] A fol 61 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 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.

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 jinnota li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat waqt l-andament tal-proċeduri. Fl-aħħar seduta seħħet ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent, fejn l-avukat difensur tal-intimata ddikjarat li l-istess qiegħda tħallas il-kera direttament lir-rikorrent mandatarju.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[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 **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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(7) u 6(6).

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 erba' mitt elf Ewro (€400,000)[15]. Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2024, 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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li Maria Fenech tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) fil-korp ta' appartamenti bin-numru stradali disgħin (90) Triq Melita, Valletta, fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€666.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

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

[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] 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

2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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