BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 415/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Maryanne Bonello (K.I. 55171M), George Vella (K.I. 421668M), Carmen Pace[1] (K.I 409167M)

vs.

Evangelista *sive* Vivienne Mizzi (K.I. 443757M) u Liliana (Emanuela) Cauchi (K.I. 253266M) kjamata in kawża b'digriet tal-14 ta' Frar 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Awwissu 2023[2], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond* ***236 gia 40, Triq Santa Duminka, Haz-Zabbar,*** *liema fond gie akkwistat per via di successione*

[1] Korrezzjoni awtorizzata bid-digriet tal-25 ta' Settembru 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mill-wirt tal-mejta ommhom Rose Vella nee' Vella li mietet fit-18 ta' Novembru 2002 u liema dikkjarazzjoni causa mortis giet debitament ippubblikata min-Nutar Dottor Philip Said b'kuntratt tat-12 ta' Gunju 2003, ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat.*

2. *Illi l-aktar kera ricenti li kienet qed thallas l-intimata Mizzi ghall-fond in kwistjoni huwa ta'* ***€225*** *fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem fis-27 ta' Frar u fis-27 ta' Awwissu.*
3. *Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*
4. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Mizzi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*
5. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*
6. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn jitlob 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 fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors,*

ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

7. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostretty jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***Evangelista sive Vivienne Mizzi (K.I. 443757M) hija l-inkwilinia*** *tar-rikorrenti fil-fond* ***236 gia 40, Triq Santa Duminka, Haz-Zabbar****, ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata* ***Evangelista sive Vivienne Mizzi (K.I. 443757M)*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilina intimata* ***Evangelista sive Vivienne Mizzi (K.I. 443757M)****tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Awwissu 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata Mizzi datata 20 ta' Ottubru 2023[5].

Ra r-rikors tal-intimata Mizzi għall-kjamat in kawża ta' Liliana Cauchi u Lawrence Cauchi datat l-14 ta' Novembru 2023[6].

Ra r-risposta tar-rikorrenti datata 21 ta' Novembru 2023[7] u r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 29 ta' Novembru 2023[8].

Ra x-xhieda ta' Liliana Cauchi, Lawrence Cauchi u Antoine Mizzi kif traskritta, mogħtija minnhom individwalment nhar il-15 ta' Jannar 2024 quddiem dan il-Bord[9].

Ra t-trattazzjoni tal-partijiet rigward il-kjamat in kawza, kif traskritta, tal-15 ta' Jannar 2024[10].

---

[3] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 16 tal-proċess.
[5] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 101 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 105 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 136 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tal-14 ta' Frar 2024, fejn it-talba għall-kjamat in kawża ġiet milqugħa limitatament għal Liliana (Emanuela) Cauchi[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[12] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-4 ta' April 2024[13].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati, datata 12 ta' April 2024[14] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tat-12 ta' April 2024[15], 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[16] 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.

[11] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 144 tal-proċess.
[13] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[14] Nota relattiva tinsab a fol 155 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 154 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

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[17]. 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[18]. 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[19] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur.

---

[17] 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.

[18] 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.

[19] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Mizzi u Cauchi jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Evangelista *sive* Vivienne Mizzi u l-kjamata in kawża Liliana (Emanuela) Cauchi jikkwalifikaw sabiex ikomplu jikru l-fond numru mitejn u sitta u tletin (236) ġia erbgħin (40) Triq Santa Duminka Ħaż-Żabbar skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[20] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[21] 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.

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

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimata u l-kjamata in kawża jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru mitejn u sitta u tletin (236) ġia erbgħin (40) Triq Santa Duminka Ħaż-Żabbar, fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames 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