BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 5 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 14/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Concetta Cassar (381556M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' ohtha Giovanna Hogg, Joseph Gauci (495855M), Paul Gauci (745060M), u Maria Concetta Axiak (533151M), Josephine Cassar (412954M), John Gauci (726859M), Catherine Farrugia (644452M), Theresa Aquilina (35357M), David Farrugia (257382M), Joseph Farrugia (205186M) u Joseph Farrugia bhala mandatarju tal-imsiefer Michael Farrugia (383680M)

vs

Martha Sciberras

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn ġie *ad litteram* premess u mitlub hekk:

Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta' d-dar bil-gnien anness, ufficjalment markata bin-numru hamsin (50) u jisimha 'Carmen', fi Triq

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

il-Kbira, Zurrieq, li giet ghandhom in parti b'wirt minghand zijuhom Joseph Gauci, li miet fit-18 ta' Gunju 1993, u in parti b'konsolidazzjoni wara t-tmiem tal-uzufrutt imholli minnu lill-armla tieghu Michelina Gauci, li mietet fl-4 ta' Dicembru 2004.

Illi dan il-fond jinsab mikri ghal skop residenzjali lill-intimata Martha Sciberras, u ilu hekk mikri lilha, u lill-awturi taghha, ghal diversi snin.

Illi l-ahhar kera li hallset l-intimata kienet fis-somma ta' €212.08 (mitejn u tnax-il Ewro u tmien centezmi) ghall-perjodu ta' kiri ta' sena mit-8 ta' Awissu 2023 sas-7 ta' Awissu 2024.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-beni immobbli llum.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' din id-dar jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69, u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) *ixolji l-kirja favur l-intimata tad-dar bil-gnien, 50, 'Carmen', Triq il-Kbira, Zurrieq;*

(b) *jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn din id-dar u tirrilaxxjaha battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

(c) *jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tad-dar bil-gnien, 50, 'Carmen', Triq il-Kbira, Zurrieq, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenza kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 19 ta' Jannar 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fit-12 ta' Frar 2024[3].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fis-16 ta' Frar 2024[4], kontenenti t-test tal-mezzi tagħha.

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 30 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimata b'dokumentazzjoni ulterjuri, mressqa fit-28 ta' Frar 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[6] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Bernice Van Dijk.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, mressqa bil-visto tar-rikorrenti, nhar is-7 ta' Marzu 2024[7].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-2 ta' April 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[9] fejn l-avukat difensur tal-intimata iddikjarat li l-assistita tagħha tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera tagħha, saret trattazzjoni fil-qosor u l-kawża tħalliet għas-sentenza, li qiegħda tingħata llum kif skedat.

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.

[5] A fol 75 tal-proċess.
[6] A fol 77 tal-proċess.
[7] A fol 80 tal-proċess.
[8] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 97 tal-proċess.
[10] 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[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.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata f'dan is-sens[14].

---

[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.

[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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard**

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[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 tmien mitt elf Ewro (€800,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 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 fit-trattazzjoni finali, l-intimata stiednet lill-Bord sabiex jordna li l-għoli fil-kera jkun wieħed gradwat.

Illi meta inizjalment ġiet promulgata l-liġi konċernanti kirjiet emerġenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li m'huwiex il-każ tal-lum), l-artikolu 12B(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien jistipula hekk:

> *(6) Meta jistabbilixxi l-kirja pagabbli skont is-subartikolu (1), il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u* ***jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali****. Il-Bord, wara li jkun sema' lill-partijiet*

<u>bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited</u>, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,</u>** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (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.

sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlasta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Illi madanakollu, mal-miġja tal-Att XXIV tas-sena 2021, li għamlet bidliet fl-istess artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u nediet liġi ġdida simili bil-promulgazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-artikolu **tneħħa mill-korp tal-liġi tagħna**. Dan il-Bord jifhem, għad li hemm xi ġurisprudenza kontrastanti, li ġaladarba l-leġislatur għażel li jneħħi din il-modalitá t'aritmetika mill-korp tal-liġi, allura l-Bord illum m'għandux jibqa' jagħti effett u jordna liż-żieda ssir b'dak il-mod. Il-persentaġġ għandu jkun wieħed uniku u fiss. S'hawnhekk allura, il-Bord ma jaqbilx mal-istedina tal-intimata.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Madankollu, f'dan il-każ, wara eżami tad-dħul minimu tal-intimata u kapital kemxejn baxx, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi tkun waħda li l-intimata tista' tlaħħaq magħha, anke għaliex il-valur tal-fond huwa pjuttost meqjus u b'hekk il-kera bil-massimu ta' 2% tkun tissupera ferm il-massimu tas-sussidju mill-Awtorità' tad-Djar ta' €10,000 li l-intimata tista' tiggwadanja minnu skont l-iskema eżistenti[18]. B'hekk, fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 1.5% u għalhekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond mertu ta' din il-kawża, għandha tkun fl-ammont ta' tnax il-elf Ewro (€12,000) fis-sena.

[18] F'dan is-sens, issir referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tat-13 ta' Marzu 2024 fl-ismijiet, **Rosanna Mula et vs Maria Theresa k/a Mathese Farrugia** (364/2022/1LM) fir-rigward ta' persentaġġ ta' 1.5%, fejn f'dak il-każ, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qieset li 1.5% kien wieħed baxx tenut kont li l-ammont ta' kera bit-2% ma kienx wieħed li jaqbeż is-sussidju tal-Awtorita' tad-Djar. Dan il-Bord jirrimarka, li fil-każ odjern, il-kera bil-persentaġġ ta' 2% tkun ta' €16,000 u allura jkun jaqbeż sew dak li tista' tassorbi l-Awtorita' tad-Djar. B'hekk iqis li fiċ-ċirkostanzi, ir-rata ta' 1.5% hija waħda ġusta u li żżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilina.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat ħamsin (50), bl-isem "Carmen", fi Triq il-Kbira, Żurrieq, fl-ammont ta' tnax il-elf Ewro (€12,000) fis-sena, fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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