BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 19 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 593/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Josephine Zammit (K.I. 72136G), Pawla Cremona, George Cremona, Charlie Cremona, Frankie Cremona, Lou Cremona, Frank Cremona, Gemma Azzopardi, Maryanne Grech, Margaret Jovcevski Mary Valtovska, Tessie Spiteri, Mary'lou D'Antonio qua eredi ta' Raymond Zammit, Charles Keith Zammit

vs

Victor Magri (K.I. 615943M) u Maria Magri (K.I. 356245M);

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 29 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi huma ko-proprjetarji tal-fond numru 141, Mignon, Triq Balbi, Marsa, Malta.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi din il-proprjeta hija mikrija lill-intimati u ila mikrija ghandhom numru ta' snin ferm qabel is-sena 1995.*

3. *Illi fil-preżent l-intimati iħallsu kera fl-ammont ta' erbgha u disghin Ewro (€94) kull sitt xhur pari ghal mija u tmienja u tmeinin Ewro (€188) fis-sena.*

4. *Illi l-esponenti jidrilhom illi din il-kera ma hijiex waħda ġusta.*

5. *Illi l-artikolu erba' ittra 'A' (4A) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), kif introdott permezz ta' l-Att numru erbgħa u għoxrin tas-Sena elfejn u wieħed u għoxrin (XXIV/21) jipprevedi li jsir awment minn dan il-Bord f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ.*

6. *Illi r-rikorrenti jixtiequ illi l-kera tiġi riveduta b'dan il-mod.*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex :-

1. *Fl-ewwel stadju b'applikazzjoni tad-dispost tas-subinciz '6' ta' l-Artikolu 4A wara li jisma l-partijiet breavament unkluz kull evidenza li jikkonsidra relevanti, jordna l-ħlas ta'zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh tar-rikors*

2. *Sussegwentament fid-decizjoni finali tieghu japplika d-dispost tas-subartikolu 2 ta' l-imsemmi Artikolu 4 A tal-Kap 69 u jirrevedi l-kera tal-fond 'Mignon' 141, Triq Balbi, Marsa, Malta sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond l-1 ta' Jannar*

2021, sal-massimu stabbilit mil-ligi u jistabilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost l-ohrajn jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni straordinarja fil-fond fuq l-inkwilini.

Fkaz li l-intimati inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sttabilit fir-regolaemnti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-artikolu 1622 A tal-kodici Civili, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrejja zmien ta' sentejn sabiex il-fond lokat jigi vakat favur l-esponenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 7 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 5 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Magri datata 8 ta' Frar 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 141, Mignon, Triq Balbi, Marsa b'kirja ta' mija tmienja u tmenin ewro (€188) fis-sena;*

2. *Illi l-esponenti jirrelevaw illi il-kera dovuta dejjem thallset fil-hin filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrlevaw i huwa ghandhom mezzi finazjarji ferm limitati u li prova ta' dan se ikunu*

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 10 *et seq* tal-proċess.

qed jgib fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandha ttiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;*

5. *Illi l-esponenti umilment ihossu li jekk dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera, il-Bord m'ghandux ma jordna li l-esponenti jivvakwa il-fond su-citat;*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' April 2024[6].

Ra żewġ noti ġuramentati tal-intimati Magri, t-tnejn datati 16 t'April 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' April 2024[8], fejn wara li l-avukat tal-intimati iddikjara li l-assistiti tiegħu jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidein il-kera, din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[7] Noti relattivi jinsabu a fol 24 *et seq* tal-proċess u 217 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 232 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. 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'

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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.

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[12], il-Bord isib li għalkemm ma ġie ppreżentat l-ebda dokument min-naħa tar-rikorrenti, dan il-punt ma kienx kontenzjuz bejn il-partijiet, tant li ma ssemmiet l-ebda eċċezzjoni min-naħa tal-intimati fir-rigward. Il-Bord ra wkoll illi saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati tar-rikorrenti bħala sidien il-kera[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Magri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Magri jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma

---

[12] 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".

[13] 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 bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (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 **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li l-perjodu ta' smigħ tar-rikors għadda u ma kien hemm l-ebda insistenza dwar din it-talba mir-rikorrenti.
2) Jilqa' l-ewwel parti tat-tieni talba parzjalment u b'hekk jordna li l-intimati Magri jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru mija wieħed u erbgħin 141, 'Mignon', Triq Balbi, Marsa, Malta fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza. Jiċħad l-istess talba safejn din tikkonċerna l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda u dan billi għal dak li jikkonċerna

[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.
[17] 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.

l-manutenzjoni ma nġabu l-ebda provi u dwar kundizzjonijiet oħra dawn baqgħu ma ġewx speċifikati u ppruvati.

3) Jiċħad il-bqija tat-tieni talba (li ngħatat alternattivament) sa fejn din tirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilini.
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