BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 37/2024
Nru fuq il-Lista: 9

Michael Trapani (K.I. 0618563M)

vs

Emmanuela Attard (K.I. 0039537M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fid-29 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokument hemm anness fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa propretarju tal-fond ta' 90, Mole, Triq ir-Rebha, il-Gzira kif jirrizulta mill-kuntratt ta' donazzjoni tan-Nutar Dr Stephanie Fava datat tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena 2019 anness u mmarkat bhala* ***Dok 'A'*** *u kif ser jigi ampjament ippruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi din il-propjeta' in-kwistjoni giet koncessa lill-inkwilina Emmanuela Attard b'titolu ta' enfitewsi li eventwalment inqalbet f'kirja ta' mija u hames euro (€105) pagabbli kull sitt xhur kif jirrizulta mill-ktieb tal-kirja anness u mmarkat bhala* ***Dok 'B'*** *li jfisser mitejn u ghaxar ewro (€210) fis-sena;*

3. *Illi minkejja dan l-inkwilina baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq s-sid esponenti minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tal-esponenti u dawk tal-inkwilin;*

4. *Illi sai termini tal-ATT XXVII tal-2018 ir-rikkorenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond u dan sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera bla pregudizzju ghad-dritt tal-atturi li jfittxxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-ATT XXVII jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

5. *Illi fl-istadju inizjali tal-procediment dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq test tal-mezzi tal-inkwilina Emmanuela Attard li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji Test tal-Mezzi);*

6. *Illi jekk l-inkwlilina Emmanuela Attard ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-KAP. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Jghid l-intimat, prevja kwalisjasi dikjarazzjoni neccessarja u opportuna ghaliex dan l-Onorabbli Board ma ghandux:

1) *Jiddikjara u jideciedi li l-intimata Emmanuela Attard hija l-inkwilina tal-fond ta' 90, Mole, Triq ir-Rebha, il-Gzira, ai termini tal-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncessa taht titolu ta' enfitewsi;*

2) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Emmanuela Attard li ghandha tkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabbilt fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jisghtu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom.*

3) *Jiddakjara u jideciedi ai termini tal-ATT XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 90, Mole, Triq ir-Rebha, il-Gzira u biex jigu stabbilti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Emmanuela Attard ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikkorenti ghall-okkupazzjoni tal-fond li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-att X tal-2009.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Emmanuela Attard mressqa fil-21 ta' Frar 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

---

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 19 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.

1. *Illli l-intimata ma għandiex proprjetà alternattiva fejn tista' tirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnha mikri;*

2. *Illi hija lanqas ma għandha l-mezzi biex takkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant hija tiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq;*

3. *Illi Emmanuela Attard hija pensjonanta u mara ta' sebgħa u tmenin (87) sena u ilha armla għal numru twil ta' snin u għalhekk ma għandhiex impjieg u introjtu fiss salv għall-Kontribuzzjonijiet tas-Sigurtà Soċjali.*

4. *Fkaż illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-esponenti għat-test tal-mezzi, l-esponenti ċertament tissodisfa l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi;*

5. *Illi l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori;*

6. *Illi l-proprjetà in kwistjoni tinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba u l-esponenti taġixxi b'konformita' assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħha bħala kerrejja;*

7. *Illi fid-dawl tas-suespost u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi l-kirja pagabbli ai termini tal-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis l-età tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond matul iż-żminjiiet u l-istat finanzjarju tal-intimata versus dak tar-rikorrent sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-*

inqas ammonti permessi u ż-żieda għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) kif stabbilita mil-Liġi, hekk kif huwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord.

8. *Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta 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 jeżistux il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;*

9. *Illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament;*

10. *Illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew tassistiha permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;*

11. *llli l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord;*

12. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea. Fl-istess seduta ġiet imressqa nota ġuramentata ta'

[5] A fol 25 tal-proċess.

Emmanuela Attard kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 t'April 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[8] meta 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[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,

---

[6] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 220 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 229 tal-proċess.
[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

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' 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 huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti kif ukoll dawk tal-intimata, li jinkludu wkoll estratti mill-ktieb tal-kera relattiv. Irriżulta ċar li dan l-aspett ma kienx wieħed kontestat bejn il-partijiet.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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.

[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] 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 mitejn, ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena.

Illi finalment il-Bord, u qiegħed jiddeċiedi li jagħmel dan fil-korp ta' din is-sentenza, iqis li għandu jfaħħar l-avukati difensuri tal-partijiet (u l-istess partijiet) li, kif jirriżulta ċar mill-inkartament ta' dan il-proċediment, urew grad t'attività proċesswali għoli u ta' ħeffa. L-istess jingħad għall-Membri Tekniċi maħtura, li għalqu r-rapport tagħhom b'tempistika tajba ħafna. Dawn it-tip ta' kawżi għandhom, sa fejn umanament possibbli u bil-parteċipazzjoni ta' kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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

---

[14] 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.

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

[16] 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

1) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond enumerat disgħin (90), bl-isem “Mole”, Triq ir-Rebħa, il-Gżira ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimata Emmanuela Attard tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat disgħin (90), bl-isem “Mole”, Triq ir-Rebħa, il-Gżira fl-ammont ta’ erbat elef u seba’ mitt Ewro (€4,700) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) 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