BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 509/2023
Nru fuq il-Lista: 13

Michelle Degiovanni (K.I. 546873 M) u Maria Anna Brincat (K.I. 195860 M)

vs

Rita Cachia (K.I. 464943 M) u Zaren Cachia (K.I. 735948 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-11 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma is-sid tal-proprjetà ossia l-fond, numru tmintax (18) Triq Birkirkara kantuniera ma' Telgħa ta' San Pietru San Ġwann. Site plan hawn annessa Dok A*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti huma s-sid tal-propjeta' hawn fuq incitata, liema propjeta' hija mikrija lill-intimati u dan bis-sahha tal-ligijiet tal-kera li kienu fis-sehh qabel is-sena 1995. Din il-propjeta' giet ghand l-attrici permezz ta' kuntratt ta' l-att quddiem in-Nutar Dottor Anthony Hili tal-ħmistax (15) ta' Settembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin hawn anness Dok B.*

3. *Illi l-propjeta msemmija hija mikrija ghal kirja ta' mitejn u ħamsin ewro fis-sena (250 ewro).*

4. *Illi huwa fatt maghruf li l-ammont ta' kera miġbura fis-sena ma tirriflettix il-vera valur fis-suq u ghal kwantu ta' kemm ghandha tkun il-valur tal-kirja li wara li gew emendati numru ta' Ligijiet fosthom il-Kapitolu Sittax tal-Ligijiet ta' Malta, l-Kodici Civili u dan kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*

5. *Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.*

6. *L-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.*

7. *Għalhekk l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW*

3. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Ottubru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 30 ta' Ottubru 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Anne Borg Marks u Catherine Galea.

[2] A fol 9 tal-proċess.
[3] A fol 13 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-22 ta' Diċembru 2023[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jaghtu prova tat-titolu li qed jghidu li ghandhom fir-rigward tal-fond meritu tal-kawza, u cioe' l-fond numru tmintax (18), Triq Birkirkara, kantuniera ma' Telgha ta' San Pietru, San Gwann.*

2. *Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet jew parti minnhom tar-rikorrenti.*

3. *Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit li l-fond meritu tal-proceduri odjerni ilu mikri lill-eccipjenti, ghexieren ta' snin, ossija qabel is-sena 1995, b'titolu ta' kera.*

4. *Illi ghalhekk l-eccipjenti ghandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar) liema ligi ghadha in vigore sal-lum il-gurnata.*

5. *Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti jirrilevaw li huma dejjem ottemperaw ruhhom mall-kundizzjonijiet tal-kera u agixxew fil-parametri tal-ligi vigenti.*

   Fil-fatt, huma dejjem hallsu il-kera puntwalment lis-sid, dejjem zammew l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u ghamlu diversi xogholijiet t'emiljoramenti fil-fond in dezamina;

[5] A fol 18 tal-proċess.

6. *Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu ghall-ewwel talba, l-eccipjenti jissodisfaw ir-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex jibqghu jgawdu l-protezzjoni fil-kirja li ghandhom dwar il-fond mertu tal-kawza. L-eccipjenti huma pensjonanti, u kif ser jirrizulta, huma jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

7. *Illi in kwantu diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccipjenti minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda billi l-eccipjenti jissodisfaw ir-rekwiziti kollha tal-Ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdu fuq dan il-fond.*

8. *Minghajr pregudizzju ghall-premess, u ghall-bqija, l-eccipjenti jirrimettu ruhhom ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal, purke:*

   a. *Jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tieghu, u l-valur tas-suq tieghu llum f'dak l-istat u kundizzjoni;*

   b. *Dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-eccipjenti tal-obbligi kollha lokatizji taghhom skont il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffissa l-kera oghla ghall-istess fond.*

9. *Konsegwentement, umilment qed jigi sottomess li dan l-Onorabbli Bord meta jistabilixxi l-kirja u l-kundizzjonijiet godda tal-kirja, ghandu jqis ukoll il-mezzi u l-kundizzjoni tal-eccipjenti; kif ukoll tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjenti u tal-eta' taghhom (80 u 75 sena rispettivament), maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz huwa l-unika residenza taghhom u l-fatt li l-eccipjenti m'ghandhom l-ebda*

proprjeta' ohra li huma jistghu jirrisjedu fiha u li m'ghandhom l-ebda kapital biex jakkwistaw proprjeta' ohra alternattiva.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fl-14 ta' Frar 2024[6] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[7] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport Peritali mressaq fl-20 ta' Marzu 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[9] meta 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

[6] A fol 21 tal-proċess.
[7] A fol 126 tal-proċess.
[8] A fol 128 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 136 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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, 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 isib li għalkemm ir-rikorrenti setgħu kienu ferm aktar ċar fil-provi minnhom imressqa, jinsab biżżejjed sodisfatt u kunfidenti sabiex

---

[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

jistabbilixxi li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Dan qiegħed jingħad wara eżami tad-dokumenti mehmuż mar-rikors promotur magħdud mal-ktieb tal-kera eżebit mill-intimati stess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati aħwa Cachia, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma 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 tlett mija, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma 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' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena.

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), 5(6), 6(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.
[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

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Rita Cachia u Zaren Cachia *in solidum* jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat tmintax (18) Triq Birkirkara kantuniera ma' Telgħa ta' San Pietru San Ġwann fl-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€541.66ċ) 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