BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 79/2024
Nru fuq il-Lista: 17

Mark Antony Ebejer (K.I. 35487M)

vs

Carmen Felice (K.I. 771961M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-16 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi ir-rikorrent huwa sid il-blokka li ggieb in-numru 93, Triq Cameron, l Gzira, u dan permezz ta' kuntratt t akkwist datat 15 ta` Jannar 2021, ippubblikat minn Nutar Dr Ann Marie Agius, [Insinwat 9641/2021];*
>
> *Illi, l intimata Carmen Felice qedha tokkupa appartament minnhom fl-istess binja msemmija cjoe, 93, Flat 3, Triq Cameron, Gzira, liema pussess*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kien naxxenti minn kuntratt t' enfitewsi temporanju datat 19 t' April 1990, validu ghal zmien 21 (wiehed u ghoxrin) sena, ppubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon, (kopja annessa immarkata bhala Dok MAE 1);

Illi l-intimata enfitweta cjoe Carmen Felice, b' hekk skadielha t-titolu ta' enfitewsi, precizament fit-19 t' April 2011, cjoe' tlettax il-sena ilu izda baqghet tokkupa l fond in kwistjoni u minghajr qatt ma kien ikkuntrattat ebda lokazzjoni kirja ulterjuri, jew ossia varjazzjoni fl-ammont dovut minn l-enfitewta originalment ammontanti LM144 (circa 335 euros fis-sena) u dan meta l valur tal-fond in kwistjoni okkupat mill-intimata huwa ferm oghla fis-suq u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bl Att X tal-2009;

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia dwar l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l intimata hija l inkwilina rikonoxxuta tad-dar t'abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi Ligi validament fis-sehh fl-1 ta` Gunju 2021;

Illi ai termini tal-Artikolu 12(B) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizzjali tal-proceduri, l Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej/a bejn l 1 ta' Jannar 2023 u l 31 ta' Dicembru 2023;

Illi, l intimata inkwilina permezz ta' cedola ta' depozitu Nru: 1876/2017, iddepozitat s-somma ta' madwar tlett mitt (300) euros fis-sena fir-Registru

indirizzati lil Vivian Lynn Magri detentrici karta tal-identita' 364190(M), ossia oht ir-rikorrenti sid il-blokka llum Mark Antony Ebejer liema depoziti ma gewx zbankati;

Illi ai termini tal-Artikolu 12(B), jekk il-kerrej/a ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jghati zmien sabiex il-fond t' abitazzjoni, jigi vvakat.

GHALDAQSTANT, tghid l intimata, prevja kwasiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikkjara u jiddeciedi illi l-intimata Carmen Felice (KI: 771961M) hija l inkwilina tar-rikorrent fil-fond, 93/3, Triq Cameron, l Gzira, u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar t' abitazzjoni abbazi din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri, kif emendat bl-Att XXIV/2021.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Carmen Felice fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l 31 ta` Jannar 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta` Dicembru 2023;*

3. *Jiddikkjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV/2021, il-kera gahndha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond, 93/3,*

Triq Cameron, l-Gzira, u sabiex jigi stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. *Jordna, f'kaz illi l-intimata Carmen Felice ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta` Frar 2024.*

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 ta’ Frar 2024[2] fejn spjega lir-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-intimata Felice mressqa fit-3 t’April 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta’ April 2024[4] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Kylie Ann Borg Marks.

Ra n-nota tal-intimata Felice mressqa fit-12 ta’ April 2024[5], bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrent mressqa fis-6 ta’ Mejju 2024[6] fejn ġie anness kuntratt t’akkwist relattiv.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta’ Mejju 2024[7].

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] A fol 72 tal-proess.
[7] A fol 80 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[8] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet datat 4 ta' Lulju 2024[9] permezz ta' liema ġiet miċħuda talba tal-Awtorità tad-Djar sabiex tressaq risposta f'dak l-istadju.

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 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,

[8] A fol 88 tal-proċess.
[9] A fol 90 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[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.

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 mis-mir-rikorrent, li ma ġietx kontradetta. Apparti minn hekk, jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-avukat tal-intimata[14].

[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 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.

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[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 mija u sittin elf Ewro (€160,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' April 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 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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) 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

---

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

[16] 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.

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

[18] 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

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:

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwlina tal-fond 93, Flat 3, Triq Cameron, Gżira.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Carmen Felice tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond 93, Flat 3, Triq Cameron, Gżira, fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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