BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 583/2023
Nru fuq il-Lista: 5

M&M Blocks Limited [C-90756]

Vs

Mario Vella [K.I. Nru 0577455M] u Rita Vella [K.I. Nru 0597258M]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Novembru 2023[1], permezz ta' liema *ad litteram*, ġie mitlub hekk:

i. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' tlett* appartamenti *bin-numru 148 u bl-isem 'Anthony Flats', fi Triq San Albert, Gzira, liema propjeta giet akkwistata mis-*socjeta *rikorrenti permezz ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tas-7 t'Ottubru tas-sena 2022 [**Dok A**];*

ii. *Illi il-fond in kwistjoni huwa soggett ghall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995, ghaf-favur l-intimati Mario Vella u martu Rita Vella, li ilhom jokkupaw dan il-fond b'tali titolu lokatizzju protett ghal zmien twil u minn informazzjoni li ghandha r-rikorrenti dan it-titolu lokatizzju jemani minn kuntratt lokatizzju datat 21 t'Ottubru 1987 [**Dok B**];*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat [**Dok C**];*

iv. *Illi t-titolu lokatizzju li jgawdu minnu l-intimati konjugi Vella fuq il-fond tas-socjeta rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

v. *Illi l-kera li l-intimati konjugi Vella prezentament obbligati jhallsu hija ta' mitejn u disa ewro u ghoxrin centezmu tal-ewro (€209.20) fis-sena, skond cedola nru 3043/2023 anness u mmarkata **Dok D**;*

vi. *Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimati inkwilini lis-sidt rikorrenti hija kera rizorja u bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-propjeta kapaci ggib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

vii. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat Mario Vella huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi tal-istess tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u martu Rita Vella jista jirrizulta li ghandha dritt fil-ligi li tikkwalifika taht d-definizzjoni ta' kerrej ai termini tal-ligi;*

viii. *Illi ghalhekk r-rikorrenti qeghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;*

ix. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 4A tal-istess Kapitolu, fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022, liema test tal-mezzi ghandu jsir fuq l-mezzi tal-intimati konguntivament;*

x. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti lill-intimat zmien sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandha dritt li tircievu kera sa 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. *Jordna li jsir konguntivament id-debitu test tal-mezzi tal-intimati Mario u Rita, konjugi Vella, u dan bl-applikazzjoni tad-disposizjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi,*

jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimati Mario Vella u martu Rita Vella, mill-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' tlett appartamenti bin-numru 148 u bl-isem 'Anthony Flats', fi Triq San Albert, Gzira, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhalsu il-kumpens hekk likwidat.

3. *Jiddikjara u Jiddecidi, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta u awmentata ghall-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' tlett appartamenti bin-numru 148 u bl-isem 'Anthony Flats', fi Triq San Albert, Gzira, b'effett immedjat, u jordna sabiex l-istess kera tithallas lir-rikorrenti mill-intimati hekk kif awmentata, dikjarat u deciz;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-27 ta' Diċembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Vella mressqa fil-11 ta' Jannar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

---

[2] A fol 40 tal-proċess.
[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] A fol 47 tal-proċess.
[5] A fol 49 tal-proċess.

Ra n-nota b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat mressqa fit-22 ta' Marzu 2024[6], kontenenti wkoll d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' April 2024[7].

Sema' x-xhieda ta' Johanna Bartolo, Charmaine Psaila, Joshua Attard, Vanessa Bonello, Leslie Farrugia, Samira Zammit, Charlotte Coleiro u tal-Prokuratur Legali Gerald Bonello, lkoll mwettqa fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[8]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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.

[6] A fol 51 tal-proċess.
[7] A fol 273 *et seq* tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva tibda a fol 296 tal-proċess.
[9] 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[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' 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 mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti. Tajjeb jingħad ukoll li fis-seduta tat-8 ta' April 2024 seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent min-naħa tal-intimati.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-19 ta' Frar 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' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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).

---

[13] Regolamenti 5(5)u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[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

3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond appartament uffiċjalment numru tnejn (2), fi blokka t'appartamenti bin-numru uffiċjali mija, tmienja u erbgħin (148), bl-isem Anthony Flats, Triq San Albert, Gżira fl-ammont ta' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€325) 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