BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 127/2024
Nru fuq il-Lista: 12

Doris Ciantar (K.I. 444452M)

vs

Josephine Galea (K.I. 629241M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Marzu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond Flat 1, Doris Flats[2], Msierah Street, San Gwann, liema fond hija tikri lill-intimati versu l-kera ta' €709 fis-sena.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tas-26 t'April 2024 fejn il-kelma 'Flat' giet sostitwita bil-kelma 'Flats'.

2. Illi l-esponenti kienet akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u immissjoni fil-pussess tal- 21 ta' Gunju 2001 fl-Atti tan-Nutar Pierre attard li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.

3. Illi dan il-fond kien originarjament inghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja li giet kkonvertita f'kirja mat-terminazjzoni taghha a tenur tal-Kap 158, kif jirrizulta mill-kuntratt tas-27 ta' April 1989 fl-Atti tan-Nutar Alexande rJoseph Sciberras Trigona li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-lintimata qeghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal ***€706 fis-sena****, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta,*

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skont xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-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 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.

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B (4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jekk il-kerrejj 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 jordna li fi zmien sentejn id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, Doris Flats, Msierah Street, San Gwann u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompl tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Galea fuq it-test tal-mezzi stabbilit 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-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- Flat 1, Doris Flats, Msierah Street, San Gwann, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata Galea ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2024[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-10 ta' April 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fis-16 ta' April 2024[5], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, l-intimata tirrileva illi hija dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje appartament*

[3] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 45 tal-proċess.
[5] A fol 48 *et seq* tal-proċess.

numru 1, bl-isem ta' Doris Flat, Triq l-Msieraħ, ġewwa San Ġwann, Malta ingħata lilha b'titolu ta' kera;

2. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Josephine dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;*

3. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord,tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso*

li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

6. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' April 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fis-26 ta' April 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

[6] A fol 50 tal-proċess.
[7] A fol 52 *et seq* ta-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Mejju 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[8] A fol 83 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 92 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.

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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

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[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 mija u disgħin elf

---

[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] Regolamenti 5(7)u 6(6).

Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' April 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' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Josephine Galea hija l-kerrejja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond, flat numru wieħed (1), Doris Flats, Msieraħ Street, San Ġwann, u dan 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' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond flat numru

[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

wieħed (1), Doris Flats, Msieraħ Street, San Ġwann fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad ir-raba' talba.
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