BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 124/2024
Nru fuq il-Lista: 13

Dr. Andrea Micallef [K.I. Nru 121588(M)]

vs

Josephine Marston [K.I. Nru 0276342(M)] U Awtorita Tad-Djar

Il-Bord;

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

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru ufficjali mija tlieta u ghoxrin [123] Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, liema fond huwa akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthea Marie Grech tat-tlettin ta'*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Awwissu tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin [30.08.2023], kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat hbala '***Dokument A'.***

2. *Illi din il-proprjeta hija soggetta ghal kirja protetta skont il-Kap 69 hekk kif giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995.*

3. *Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti bil-kera mizera fis-sena, u illum bil-kera ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

4. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Marston bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*

5. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ghal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.*

6. *Illi l-kera li r-rikorrenti qieghed jircievi ma hijiex gusta u ma tirriflettix il-valur fuq is-suq miftuh.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-esponenti huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn [2%] fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors, ossija l-2024 u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej 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 regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

9. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), 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 zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. ***Jiddikjara u jiddeciedi** illi l-intimata Josephine Marston [0276342M] hija l-inkwilina tal-fond bin-numru ufficjali mija tlieta u ghoxrin [123], Triq Stiefnu Zerafa, Marsa ai termini tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

ii. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Josephine Marston [0276342M] ai termini tal-Att XXIV tal-2021, kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom.*

iii. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija [2%] fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u cioe s-sena li matulha gie prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

iv. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilina intimata Josephine Marston [0276342M] tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

v. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 ta' Marzu 2024[3].

[2] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 13 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Marston mressqa fl-1 ta' April 2024[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fil-25 ta' April 2024[5] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' April 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-31 ta' Mejju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġe mressaq xi att ġudizzjarju li jistgħu jwaqqaf l-għoti ta' din id-deċiżjoni, 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

[4] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 19 *et seq* ta-proċess.
[6] A fol 126 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 129 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 139 tal-proċess.
[9] 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[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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

---

[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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Marston relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-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 mitejn u tletin elf Ewro (€230,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 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 sitt mitt Ewro (€4,600) 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".

[13] Regolamenti 5(7) u 6(6). Il-Bord jinnota illi ġiet esebita dokumentazzjoni li turi li l-intimata inkwilina għandha *card* tad-diżabilita'. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimata hija rreġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li l-intimata tissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tiġi utilizzata dik id-diskrezzjoni.

[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

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond enumerat mija, tlieta u għoxrin (123), Triq Stiefnu Zerafa, Marsa u dan ai termini tal-Kapitolu 69 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 u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Marston tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[18]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

---

[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur