BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 45/2024
Nru fuq il-Lista: 16

Carmen Cassar (K.I. 825537M)

vs

Anthony Tabone (K.I. 940249M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Jannar 2024[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarji tal-fond 196, Villambrosa Street, Ħamrun.*

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat u ilu hekk mikri għal diversi snin u dan wara illi kienet inġareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O 5419 u dan fis-26 ta' April 1993 u wara tali ordni ta' rekwiżizzjoni l-fond kien ġie mikri minn dak iż-żmien id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali lill-intimat.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

3. Illi l-intimat kien oriġinarjament iħallas kera ta' Lm13 fis-sena li mbagħad bl-emendi għal-liġi tal-kera din ġiet awmentata b'tali mod illi l-aħħar li ħallas kera l-intimat iħallas l-ammont ta' €210 fis-sena.

4. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta għandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Għaldaqstant l-esponenti titlob umilment li dan il-Bord jgħoġbu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa l-inkwilina tal-fond 196, Villambrosa Street, Ħamrun u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema fond huwa proprjeta tar-rikorrenti;

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2023 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru 2023.

3. F'każ li jsib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura tordna li l-inkwilin ikun permess sa' żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

4. F'każ li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2024.

Bl-ispejjeż u l-intimat in subizzjoni.

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord tat-8 ta’ Frar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-15 ta’ Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fis-7 ta’ Marzu 2024, fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti; [4]

1. *Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-gudizzju mhuwiex integru u dan peress illi l-esponenti huwa mizzewweg lil Carmela Tabone [K.I. 106752M]u ghalhekk din ghandha tigi inkluza fil-kawza odjerna stante illi l-propjeta’ in kwistjoni hija r-residenza taghha wkoll;*

2. *Illi ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottempera ruhu mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista’ tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti huwa penzjonant bi dhul u kapital minimu.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta’*

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 *et seq* tal-proċess.

avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tieghu huwa l-pensjoni.

5. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottempera ruhu mal-obbligazzjonijiet tieghu qua inkwilin, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

6. *Illi l-esponenti jikkontendi illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

7. *Illi l-esponenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fit-23 ta' April 2024[6] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Mejju 2024[7].

---

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* ta-proċess.
[7] A fol 44 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda tar-rikorrenti Carmen Cassar, kif traskritta, mogħtija quddiem dan il-Bord nhar l-4 ta' Ġunju 2024[8].

Ra n-nota tar-rikorrenti b'dokumenti dwar it-titolu, imressqa fit-13 ta' Ġunju 2024[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[10] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi d-dokumentazzjoni rikjesta mill-Bord ġiet ippreżentata, ma hemm xejn li qed ixekkel lil dan il-Bord sabiex jgħaddi għas-sentenza illum.

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[11] 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.

[8] A fol 56A tal-proċess.
[9] A fol 57 tal-proċess.
[10] A fol 56 tal-proċess.
[11] 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[12]. 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[13]. 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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa 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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Marzu 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' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Anthony Tabone huwa l-inkwilin tal-fond numru mija u sitta u disgħin (196),

[15] Regolamenti 5(6)u 6(5).
[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (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 **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (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 **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

Villambrosa Street, Ħamrun 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) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru mija u sitta u disgħin (196), Villambrosa Street, Ħamrun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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