BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 115/2024
Nru fuq il-Lista: 17

Christabel Davi (165597M)

vs

Mary Caruana (631545M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-28 ta' Frar 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond ossija l-appartament internament innumerat bin-numru 03, formati parti minn blokka residenzjali uffiċjalment innumerata bin-numru 109, fit-Triq Għajn*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tal-24 ta' April 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Dwieli, Paola (Malta) liema fond jinsab mikri lil intimata Mary Caruana li ilha tiddetjeni dan il-fond għal snin twal.

2. *Illi r-rikorrenti akkwistat l-immobbli de quo agitur permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Thea Cachia datat nhar is-27 ta` Jannar tas-sena 2020 (vide Dok A).*

3. *Illi r-rikorrenti b'hekk hija l-propjetarja assoluta tal-fond in kwestjoni cioe ta` l-appartament internament innumerat bin-numru 03, formati parti minn blokka residenzjali uffiċjalment innumerata bin-numru 109, fit-Triq Għajn Dwieli, Paola (Malta).*

4. *Illi nonostante dan l-intimata Mary Caruana għada tokkupa l-istess fond u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed tħallas l-ammont miżeru ta` mitejn euro (€200) kull sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħatat id-dritt li titlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti tixtieq teżerċita permezz tar-rikors odjern.*

6. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Mary Caruana ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11,*

maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Mary Caruana u fuq il-kapital ta` l-istess inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2021. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.

7. *Illi jekk l-inkwilin Mary Caruana ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin Mary Caruana żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka mil-fondi stante li ma jkolliex dritt tibqa` fl-okkupazzjoni tal-istess fond u l-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** illi l-intimat Mary Caruana hija l-inkwilin tal-fond cioe ta` l-appartament internament innumerat bin-numru 03, formati parti minn blokka residenzjali uffiċjalment innumerata bin-numru 109, fit-Triq Għajn Dwieli, Paola (Malta), ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Mary Caruana li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti 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;

3. **Jiddikjara** u ***jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond cioe ta` l-appartament internament innumerat bin-numru 03, formati parti minn blokka residenzjali uffiċjalment innumerata bin-numru 109, fit-Triq Għajn Dwieli, Paola (Malta), fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4. **Jordna** u **jikkundanna** *lill-intimat Mary Caruana tibda tħallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. **Jordna**, *f'każ illi l-intimat Mary Caruana ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimat tiġi permess żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond cioe l-appartament internament innumerat bin-numru 03, formati parti minn blokka residenzjali uffiċjalment innumerata bin-numru 109, fit-Triq Għajn Dwieli, Paola (Malta), jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Marzu 2024[3].

[3] A fol 9 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fit-12 ta' Marzu 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata Mary Caruana mressqa fit-3 ta' April 2024[5].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Caruana datata 17 ta' April 2024[6], kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[7] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi u seħħet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża. Dakinhar xehdet ukoll l-intimata, u saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent li r-rikorrenti hija sid il-kera.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 122 tal-proċess.
[8] A fol 126 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 136 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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.

[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.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u bid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent msemmija aktar qabel. Mill-atti jirriżulta li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat.

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 sebgħin elf Ewro (€170,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[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].

---

[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).
[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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Mary Caruana hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 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' it-tielet talba u limitatament r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Caruana tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament internament enumerat bin-numru tlieta (3), formanti parti minn blokka residenzjali uffiċjalment enumerata mija u disa' (109), Triq Għajn Dwieli, Paola (Malta) fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) 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.

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