BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 15/2024
Nru fuq il-Lista: 18

Gemma Debono (K.I. 630351M)

vs

Mary Frendo (K.I. 361445M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-11 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-rikorrenti hija sid tal-propjetà ossia t-terran bin-numru mitejn u wieħed u disgħin (291), 'Redbrush', Mdina Road, Ħal Qormi.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi r-rikorrenti kienet akkwistat din il-propjetà permezz ta' att pubbliku tat-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (1978) fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza (Dok A).

3. Illi il-fond imsemmi kien ġie dekontrollat skont ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok B.

4. Illi l-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja min qabel is-sena 1995, fejn kien mikri lil Francis Frendo u martu Mary Frendo, l-intimata. Wara li Francis Frendo miet, il-kirja kompliet biss f'isem l-intimata Mary Frendo, li llum il-ġurnata tħallas kera ta' tliet mija u ħmistax-il ewro (€315) fis-sena.

5. Illi ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu sodisfatti r-rekwiżiti biex il-kirja tal-inkwilini, li kompliet f'isem l-intimata Mary Frendo, tibqa' tiġi mġedda' taħt il-protezzjoni tal-Liġi u b'hekk ir-rikorrenti ġiet ipprivata mill-propjeta tagħha.

6. Illi ai termini tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord, fejn jitlob li l-ammont pagabbli bħala kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ppreżentat ir-rikore sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

7. Illi fl-istajdu inizjali tal-proċeduri u dan l-Onorabbli Bord il-Bord tal-Kera għandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skont l-Artikoli 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jitgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

8. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni oħra talvola meħtieġa u neċessarja:

1. *Jiddikjara u jiddeċidi illi l-intimata Mary Frendo (ID 361445M) hija inklina tal-fond bin-numru mitejn u wieħed u disgħin (291), 'Redbrush', Mdina Road, Ħal Qormi ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intmata Mary Frendo (ID 361445M), li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja skont l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwlaunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

3. Jiddikjara li l-kera tal-fond de quo għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

4. Jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Frendo (ID 361445M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

5. Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Jannar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-16 ta' Frar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024, [4] fejn l-intimata Frendo minkejja li kienet notifikata ma ressqitx risposta u lanqas ma dehret. Illi in oltre', f'din is-seduta ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Catherine Galea.

[2] A fol 8 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Frendo mressqa fis-7 ta' Marzu 2024[5] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, hija eċċepiet is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 291, Redbrush, Triq l-Imdina, Qormi, b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilha tgħix fl-istess fond sa minn xil-1965, fejn kienet tgħix ma żewġha Francis Frendo, llum defunt (ktieb tal-kera anness 'Dok A')*

2. *Illi l-esponent tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji limitat u li provi ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandha tibqa' tgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent;*

5. *Illi l-esponent umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* ***mingħajr*** *ma jordnalha tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-esponent tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

---
[5] A fol 17 tal-proċess.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' April 2024[6].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fis-17 ta' Mejju 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[8] 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[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 54 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 65 *et seq* ta-proċess.
[8] A fol 163 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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta u ġew ukoll ippreżentati kopji tal-ktieb tal-kera mill-intimata Frendo.

---

[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-intimata 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 ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Marzu 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 disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena.

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

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

[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

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 tippartecipa fi proceduri 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 mertu ta' dawn il-proceduri u cioé il-fond numru mitejn u wieħed u disgħin (291), Redbrush, Mdina Road, Ħal Qormi 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-proceduri.
3) Jilqa' t-tielet u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Frendo tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proceduri, u cioé l-fond numru mitejn u wieħed u disgħin (291), Redbrush, Mdina Road, Ħal Qormi, fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
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