BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 43/2023
Nru fuq il-Lista: 28

Marguerite Bonello (karta ta' identita' numru 512679M), Pauline Tufigno (karta ta' identita' numru 462079M) u Dottoressa Lucienne Attard (karta ta' identita' numru 5852262M)

vs

Mary Farrugia (karta ta' identita' numru 1014145M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-31 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond ossia dar ta' abitazzjoni ossia appartament numru 1, bil-bieb principal numru 5[2]*, Triq Sant Andrija, Cospicua;*

Illi dan il-fond mhux dekontrollat;

Illi b'att notarili tad-19 ta' Ottubru, 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona, l-awtrici tar-rikorrenti, u cioe' ommhom Stella Debono li mietet fil-16 ta' April, 2019, kienet ikkoncediet l-imsemmi fond bil-komunjoni tal-entrata, tat-tarag u tal-bejt, tale quale, lill-intimata b'cens temporanju ta' 21 sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt u dan versu c-cens u kundizzjonijiet ohra kif pattwiti fl-istess kuntratt (Dok A);

Illi meta ghalaq ic-cens l-intimata kompliet tokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi ghalhekk r-rikorrenti qed jikru l-fond fuq imsemi lill-intimata bil-kera ta' Euro 185.00 fis-sena, salv kull awment skont id-dispozizzjoniet tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi huma jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-Artiklu 12B et sequitur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11) u tal-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif attwalment vigenti jew kif jistghu minn zmien ghal zmien jigu emendati u/jew sostitwit, u li f'kaz illi

[2] Inizjalment ir-rikors promotur kien jindika l-fond enumerat wieħed (1), iżda permezz ta' digriet datat 30 t'Ottubru 2023 ġiet awtorizzata korrezzjoni sabiex in-numru jinbidel għal ħamsa (5).

l-intimata tikkwalifika bhala kerrejja li l-kera jigi rivedut u li l-kundizzjonijiet tal-kirja fejn jirrigwardaw it-tiswijiet u manutenzjoni jkunu bhal dawk tal-kuntratt ta' enfitewsi originali fuq imsemmi (Dok A) u cioe' li l-spejjez ordinarji u straordinarji jkunu a karigu tal-intimata.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi:-

1. *Dana l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata u dan ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta et sequitur, tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11) u tal-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif attwalmwent vigenti jew kif jistghu minn zmien ghal zmien jigu emendati u/jew sostitwiti;*

2. *Dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara jekk l-intimata tissodisfax jew le t-test tal-mezzi skond id-dispozizzjonijiet tal-ligijiet fuq imsemmija u cioe' l-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11) u tal-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif attwalment vigenti jew kif jistghu minn zmien ghal zmien jigu emendati u/jew sostitwiti;*

3. *Dana l-Onorabbli Bord joghgbu li f'kaz illi l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont id-dispozizzjionijiet tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11) u tal-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif attwalment vigenti jew kif jistghu minn zmien ghal zmien jigu emendati u/jew sostitwiti, jordna illi l-intimata tizgombra mill-fond fuq imsemmi*

fi zmien sentejn mid-data tad-decizjoni tal-istess Onorabbli Bord, salv kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi;

4. *F'kaz illi jirrizulta illi l-intimata tkun tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont id-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11) u tal-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif attwalment vigenti jew kif jistghu minn zmien ghal zmien jigu emendati u/jew sostitwiti, dana l-Onorabbli Bord joghgbu:-*

   a. *jirrevedi il-kera tal-fond fuq imsemmi u mikri lill-intimata liema kera ma ghandux jeccedi it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-suq miftuh tal-fond fuq imsemmi fl-1 ta' Jannar, 2023, u sabiex jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja, jekk ikun il-kaz;*

   b. *jordna u jikkundanna lill-intimata tibda thallas il-kera kif rivedut minn dana l-Onorabbli Bord b'effett mid-data tal-prezentata ta' dana ir-rikors; u*

   c. *jistabilixxi illi bhala kundizzjoni tal-kirja illi it-tiswijiet ordinarji u strordinarji jkunu a karigu tal-intimata.*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

[3] A fol 7 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fl-10 ta' Ġunju 2023[5].

Ra r-risposta ta' Mary Farrugia mressqa fl-20 ta' Ottubru 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[7], fejn seħħet korrezzjoni fl-indirizz tal-fond (u b'hekk ġiet sorvolata t-tieni eċċezzjoni tal-intimata) u ġew maħtura l-periti Roderick Spiteri u Stephanie Cassar.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-30 ta' Novembru 2023[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fil-15 ta' Jannar 2024[9], kontenenti dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra n-nota ġuramentata ulterjuri tal-intimata mressqa fit-18 ta' April 2024[10] b'iktar dokumentazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024[11] meta l-intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha; ir-rikorrenti rrinunzjaw għal mistoqsijiet ta' kjarifika, u talbu li fir-rigward ta' kundizzjonijiet tal-kera, dawn ikunu riflessjoni tal-istitut taċ-ċens.

---

[4] A fol 9 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] A fol 24 tal-proċess.
[7] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 38 tal-proċess.
[10] A fol 69 tal-proċess.
[11] A fol 72 tal-proċess.

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[12] 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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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**

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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta, d-difensur tal-intimat iddikjarat li l-assistita tagħha tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Farrugia relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 erbgħin elf Ewro (€140,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-30 ta' Ottubru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[15] 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".

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

kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-kundizzjonijiet lir-rikorrenti jridu li jiżdiedu f'din ir-relazzjoni ta' lokazzjoni. Dan il-Bord huwa konxju ta' preċedent partikolari fejn il-Qorti ippermettiet li dan isir fil-qafas t'azzjoni bħal din hawn issa deċiża[20]. F'dan il-każ, għad-differenza ta' numru t'oħrajn, ir-rikorrenti speċifikaw li l-kundizzjonijiet li jridu huma dawk relatati mal-istitut tal-enfitewsi, ġaladarba din il-lokazzjoni ssib l-għeruq tagħha fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Terġa u tgħid, f'dan il-każ, hemm talba speċifika li tirrelata mal-ispejjeż ordinarji u straordinarji.

---

[17] 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.

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] 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

[20] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Martin Holdings Limited vs Mario Ciantar *et*,** (App Ċiv Nru: 163/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ottubru 2022.

Illi l-Bord iqis li din it-talba, hekk kif imfassla u fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, għandha mis-sewwa. Minn qari tal-kuntratt t'enfitewsi jirriżulta li kundizzjoni partikolari kienet propju trid dak li jridu r-rikorrenti. Dan ifisser li l-intimata, qabel il-konverżjoni, kienet diġà obbligat ruħha li tagħmel spejjeż ordinarji u straordinarji a spejjeż tagħha[21]. M'għandux issa jkun li l-intimata tapprofitta mill-konverżjoni legali sabiex ma tkunx aktar marbuta b'dan. Wara kollox hija l-liġi stess li tippermetti l-Bord jimponi kundizzjonijiet li jidhirlu xierqa. L-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, rilevanti għal dan il-każ, jgħid hekk:

fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett.....

ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi f'dan il-każ, il-Bord isib li l-intimata għandha toqgħod ma dak oriġinarjament maqbul u b'hekk din it-talba, konċernati l-ispejjeż ordinarji u straordinarji qiegħda tiġi milqugħa.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u limitatament[22] ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Farrugia tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-

[21] Ara klawżola d) fil-kuntratt relattiv li jibda a fol 5 tal-proċess.
[22] Għaliex iż-żieda fil-kirja tibda tgħodd mid-data ta' sentenza.

proċeduri, u ċioé l-fond appartament numru 1, bil-bieb principal numru 5, Triq Sant Andrija, Cospicua fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza u jistabilixxi wkoll li t-tiswijiet ordinarji u straordinarji jkunu a karigu tagħha.

3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[23] 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

[23] Għaliex it-tieni eċċezzjoni tal-intimata ġiet sorvolata bil-korrezzjoni fl-indirizz tal-fond.