BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 149/2024
Nru fuq il-Lista: 39

Doris Caruana (K.I. 79744M) f'isimha proprju u għan-nom ta' Carmelo Cauchi; Maria-Assunta sive Mary Frendo (K.I. 55950M) Margaret Gatt (K.I. 312235M), Joseph Bugeja (K.I. 721841M) debitament rappreżentat minn Stephen Bugeja (K.I. 510782M) permezz tal-prokura annessa u mmarkata bħala Dok. A; Philip Cauchi (K.I. 101533M) debitament rappreżentat minn Mary Louise Gauci (K.I. 316170M), Wallace Cauchi (K.I. 272464M) u Godwin Cauchi (K.I.157062M) permezz tal-ordni ta' Kustodja annessa u mmarkata bħala Dok. B; Carmelo sive Charles Cauchi (Nru tal-Passaport Malti 1308961) debitament rappreżentat mir-rikorrenti Doris Caruana permezz tal-prokura annessa u mmarkata bħala Dok. Ċ; Florence Gruppetta (K.I. 225062M), Richard Cauchi (K.I. 296483M)

vs

Leslie Vella (K.I. 0167076M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-21 ta' Marzu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz* ***92/2, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla****, liema fond huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-antekawżi tagħhom kif ġej:*

- **Doris Caruana** *hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond u dan tramite l-wirt ta' zitha Maria Dolores magħrufa bħala Maria Cilia nee Cutajar (K.I. 656433M) (Testment fl-atti tan-nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi anness u mmarkat bħala DOK D);*
- ***Philip Cauchi, Joseph Cauchi, Carmelo magħruf bħala Charles Cauchi, Margaret Gatt, Doris Caruana, Maria Assunta magħrufa bħala Mary Frendo, Joseph Bugeja, Florence Gruppetta,*** *u* **Richard Cauchi** *huma proprjetarji ta' nofs indiviż tal-istess fond, u dan tramite l-wirt ta' zijuhom Carmelo Cilia (Causa Mortis fl-atti tan-nutar Dottor Corazon Mizzi) annessa u mmarkata bħala DOK E);*

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat minn qabel is-sena 1995 versu l-kera miżera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena li jitħallsu kull sena bil-quddiem, taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

3. *Illi hemm lok għal reviżjoni ta' kera a tenur tal-Artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess Att, sid il-kera huwa intitolat li jippreżenta rikors*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

quddiem dana l-Onorabbli Bord, li permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, 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 jissostitwuhom. 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.*

5. *Illi skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) 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, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-*intimat Leslie Vella *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond surreferit, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ai termini tal-*Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini *kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;*

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-*intimat Leslie Vella, 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-Kodici *Ċivili;*

3. *Jordna reviżjoni fil-*kera *u jiddikjara li l-*kera *tal-fond surreferit għandha tiġi* riveduta *għal* ammont li *ma jeċċedix* it-2% fis-sena tal-valur liberu u *frank* tas-suq miftuh *tal-fond surreferit,* u sabiex *jiġu* stabbiliti *kundizzjonijiet ġodda* fuq il-kirja jekk ikun il-*każ;*

4. Jordna u jikkundanna lill-*intimat jibda jħallas tali kera awmentata ai* termini tal-Att XXIV tal-2021 *b'effett mid-*data tal-*preżentata tar-*rikors odjern;

5. *Jordna, f'każ li l-*intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-*iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament presedut tas-26 ta' Marzu 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-10 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fid-19 ta' April 2024, fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti; [4]

1. *Illi, l-esponent ilu jirrisjedi fil-fond bin-numru 92/2, Triq iż-Żewġ Mini, L-Isla b'titolu ta' kera li nbdiet qabel l-1995.*

2. *Illi l-esponent huwa diżokkupat u m'għandux assi oħra u għalhekk jissodisfa t-test tal-meżżi kif kontemplat fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 u allura t-talba numru ħamsa (5) fejn qed jintalab li jiġi żgumbrat mill-fond de quo għandha tiġi miċħuda.*

3. *Illi tenut kont il-meżżi baxxi ta' l-esponent, tenut kont li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twielet, l-awment fil-kera li dan il-Bord jgħoġbu jiffissa għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi u ċioè m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija (2%).*

4. *Illi r-raba' (4) talba fejn qed jintalab li l-awment fil-kera għandha tibda minn meta ġie ppresentat ir-rikors għandha tiġi miċħuda tenut kont iċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija u dan stante illi skont il-liġi din hija biss fakoltattiva u fid-diskrezzjoni tal-Bord.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fl-10 ta' Mejju 2024[6] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 33 tal-proċess.
[4] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 43 *et seq* ta-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-3 ta' Ġunju 2024[7].

Ra x-xhieda tal-intimat Vella kif traskritta, mogħtija minnu nhar id-19 ta' Ġunju 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 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 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,

---

[7] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 57A tal-proċess.
[9] A fol 69 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta u ġew preżentati wkoll kopji ta' irċevuti mill-ktieb tal-kera[14].

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[15].

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.

[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] A fol 63 *et seq* tal-proċess.

[15] Regolamenti 5(4)u 6(3).

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 ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' Mejju 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' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Leslie Vella huwa l-inkwilin tal-fond numru tnejn u disgħin/tnejn (92/2), Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla 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' it-tielet talba u limitatament ir-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-

---

[16] 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.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] 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

proċeduri, u ċioé l-fond numru tnejn u disgħin/tnejn (92/2), Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla, fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) 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