BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 3/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Paula Micallef (K.I. 120273M)

vs

Joseph Barbara (K.I. 693359M) u martu Josephine Barbara (K.I. 379361M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru tletin (30), 'Marika House', Misraħ Ġużè Flores Ħal Qormi, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Jannar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Pace imressqa fit-22 ta' Frar 2024[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma jistgħu jiġu attribwiti l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw li huma ma jsibu ebda diffikulta' li hu u martu jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li huma għandhom il-mezzi limitati, hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;*

3. *Illi jiġi umilment rilevat illi l-esponenti Josephine Barbara hija wkoll afflitta minn diżabilita' permanenti, liema diżabilita' issir iktar serja fl-effetti tagħha mat-trapass taż-żmien, u dan kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża;*

4. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom. Di fatti l-konjuġi m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom;*

[2] A fol 27 tal-proċess.
[3] A fol 32 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi, d-diżabilita' u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, , magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħhom u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhom ebda proprjeta' oħra li huma jistgħu jirrisjedu fiha;*

6. *Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss <u>il-massimu</u> li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

7. *Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel tlett talbiet, in toto jew in parte, ir-raba' talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma jistawx jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jiġu permessa żmien perentorju sabiex il-fond jiġi vakat) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-konjuġi jissodisfaw it-test tal-mezzi u m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom fejn jistgħu jirrisjedu;*

8. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-*

ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

9. *Illi l-esponenti ma għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

10. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024,[4] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota tar-rikorrenti bl-affidavit tagħha tas-6 ta' Marzu 2024.[5]

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 ta' April 2024[6].

Ra n-nota tar-rikorrent tal-15 ta' April 2024,[7] b'dokumenti relattivi għat-titolu tal-fond in kwistjoni.

Ra n-nota tal-intimati Barbara mressqa fid-9 ta' April 2024[8] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar mressqa fl-10 t'April 2024.[9]

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Joseph Barbara tat-22 ta' April 2024[10].

---

[4] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 75 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 82 *et seq* ta-proċess.
[9] Ara fol. 155 tal-proċess.
[10] A fol 61 *et seq* ta-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-23 ta' Mejju 2024[11].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-4 ta' Lulju 2024 fejn ġie dikjarat li r-rikorrenti ma tinsistix għall-iżgumbrament iżda tinsisti għall-awment tal-kera[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[13] 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[14] 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[15]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[11] A fol 64 *et seq* ta-proċess.
[12] A fol 81 *et seq* ta-proċess.
[13] A fol 80 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.
[15] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[16]. 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[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Barbara relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord mhux sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

---

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.

[16] 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.

[17] 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".

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

lli tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm ilkapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[19]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[20].

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħda ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar iddħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2023[21]. Tajjeb jingħad li leżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*[22].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul konġunt, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż il-massimu li tippermetti l-liġi, b' €2,731.44ċ.

Illi madanakollu, mid-dokumenti esebiti għat-twettieq tat-test tal-mezzi, jirriżulta li l-intimata inkwilina Josephine Barbara għandha diżabbbilita'. F'dan ir-rigward, ġew ippreżentati ċertifikati mediċi u anke il-*card* relattiva. Għal dan il-Bord, fiċ-

---

[19] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[20] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu flismijiet **Anthony Sammut et vs Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici**, (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba et vs Marika Sciberras et,** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech et vs Raymond Grech et**, (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

[21] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2024 u allura hija s-sena 2023 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tarregolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f 'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A talOrdinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";

[22] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli et vs Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata). Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited vs Mario Bugeja et**, (Rik. Nru. 550/21), mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata).

ċirkostanzi ta' dan il-każ, iqis li jkun ekwu u ġust li jutilizza d-diskrezzjoni li tagħtih il-liġi sabiex jgħolli l-massimu tal-introjtu. Il-qabża fl-introjtu hija waħda t'entita' żgħira. B'hekk, dan il-Bord iqis li għandu japplika d-diskrezzjoni mogħtija lilu ai termini tar-regolament 5(8) tal-Liġi Sussidjarja 16.11. Għalhekk, l-intimati konjuġi Barbara qed jitqiesu li jissodisfaw it-test tal-mezzi ai termini tal- Liġi Sussidjarja 16.11[23].

Illi għal dak li jirrigward l-awment tal-kera, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn u ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[24]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[25].

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[26]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) 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

---

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

[24] 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.

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

[26] 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 tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[27]. 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) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' it-tieni talba u limitatament it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati Barbara jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond bin-numru tletin (30), 'Marika House', Misraħ Ġuże Flores Ħal Qormi, fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[28]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

[27] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[28] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur