BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 179/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Joseph Vella (K.I. 257769M), Joseph Demicoli (K.I. 578554M) u Doris Micallef (K.I. 517056M)

vs

Kevin Attard (K.I. 364587M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-12 ta' April 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll kompropjetarji f'ishma differenti izda indivizament bejniehtom, tal-fond bl-indirizz* ***22, Triq ir-Rinella, Kalkara*** *u dan skont ma tindika l-causa mortis hawn annessa u mmarkata*

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet tat-30 ta' Settembru 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*'**Dokument** A' magħmula nhar il-01/11/2023 fl-atti tan-Nutar Matthew Agius effettivament wara l-mewt ta' Gio Maria Demicoli".*

2. *Illi, l-antekawza tar-rikorrenti kien kkonceda l-imsemmi fond b'titolu ta' kera lill-intimat Kevin Attard u dan versu l-kirja ta' mitejn u ghaxar Ewro (Euro 210) fis-sena, pagabbli b'mija u hames Ewro (Ewro 105) kull sitt xhur.*

3. *Illi, l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (**Dokument** B).*

4. *Illi, it-titolu lokatizju li igawdi minnu l-intimat Kevin Attard fuq il-fond tar-rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi l-kera kif prezentement dovuta mill-intimat inkwilin lis-sidien rikorrenti hija kera rizorja u bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju liberu u frank li l-propjeta' kapaci ggib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

6. *Illi, r-rikorrenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimat.*

7. *Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom sabiex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 4A tal-istess Kapitolu, fl-istadji inizjali ta' dawn il-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-*

kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2023;

9. *Illi f'kull każ jekk jirriżulta li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta fl-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-djar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fiwr-rigward tal-kera;*

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti zmien perentorju u qasir sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

11. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jidher illi l-intimat naqas milli jzomm il-fond mikri lilu fi stat ta' manutenzjoni tajba kif inhu mistenni mid-diligenza tal-bonus paterfamilias bil-konsegwenza li gharraq il-fond hawn fuq imsemmi b'tali mod li jmur oltre' minn fair wear-and-tear.*

12. *Illi, nonostante li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2328/2022 sabiex il-kirja tigi awmentata u kif ukoll sabiex jsiru ix-xoghlijiet rimedjali fil-fond suindikat, l-intimat baqa' inadempjenti (kopja annessa u mmarkata* ***Dokument C****)*

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Tribunal joghgbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat Kevin Attard* ***(364587M) huwa*** *l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond* **,** *u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

2. *Wara li jkun sema' l-partijiet sommarjament, u dan il-Bord jidhirlu opportun,* ***jordna*** *l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors;*

3. ***Jordna*** *li jitwettaq id-debitu test tal-mezzi tal-intimat Kevin Attard (364587M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2023.*

4. ***Jordna*** *f'każ illi l-intimat Kevin Attard* ***(364587M)*** *ma jissodisfax tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimat Kevin Attard mill-fond 22, Redentur, Triq Rinella, Kalkara, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrentni ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat ihallas il-kumpens hekk likwidat, oltre' li jiġu ordnati jħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi ikkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel;*

5. ***Jiddikjara u Jiddecidi**, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta u awmentata ghall-2% fil-mija fis- sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bl-indirizz 22, Redentur, Triq Rinella, Kalkara, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2024, u jordna sabiex l-istess kera tithallas lir-rikorrenti mill-intimat hekk kif awmentata, dikjarat u deciz;*

Bl-ispejjeż, inkluz dik tal-ittra ufficjali bin-numru 2328/2022 u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talibiet oħra jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fit-2 ta' Mejju 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fit-8 ta' Lulju 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Settemrbu 2024[6] fejn xehed l-intimat, u ġiet anke mressqa nota ġuramentata[7] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi. Fl-istess seduta ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond.

[3] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 20 tal-proċess.
[5] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 30 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 32 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda tal-intimat Kevin Attard[8] tat-30 ta' Settembru 2024.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Novembru 2024[9], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024[10] 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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[8] Xhieda relattiva tinsab a fol 31A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 141 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv a fol 149 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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[13]. 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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti, u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens mill-intimat waqt ix-xhieda tiegħu[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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[14] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[15] Xhieda relattiva tinsab a fol 31A *et seq* tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Attard, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa 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 mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Settembru 2024[17], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond inkwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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[20].

---

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

[17] A fol 30 *et seq* tal-proċess.

[18] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024.

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

[20] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza 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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Kevin Attard huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 22, Triq ir-Rinella, Kalkara[21].
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta' din id-deċiżjoni.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jilqa' limitatament il-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimat Attard jibda' jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri

---

[21] Mill-atti jirrizulta li preċedentement il-fond kellu in-numru '107A'.

Deputat Reġistratur