BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 468/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Nikolai Lubrano (K.I. 573789M), Stephanie Lubrano (K.I. 26290M) u James Spiteri Staines (K.I. 43790M)

vs

Josephine Mifsud (K.I. 772232M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-12 ta' Settembru 2023[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 enumerat tletin (30), bl-isem Brighton Flats, Appartament numru 7A, Triq Milner, Sliema, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Settembru 2023[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-9 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata Mifsud (issa finalment notifikata) mressqa fit-28 ta' Mejju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-1 t'Awwissu 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fl-4 ta' Ottubru 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-15 ta' Ottubru 2024[8] kontenenti affidavit tagħha stess.

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[3] A fol 28 tal-proċess.
[4] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 51 tal-proċess.
[6] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 70 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 146 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 170 tal-proċess.

Ikkunsidra;

Is-Sitt Eċċezzjoni tal-Intimata Mifsud

Illi fis-sitt eċċezzjoni tagħha l-intimata Mifsud tgħid illi fid-dawl ta' dak pattwit fil-kuntratt ta' bejgħ[10] fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttiġieġ, datat it-30 ta' Mejju 2019, kopja tiegħu annessa mar-rikors promotur, ir-rikorrenti kienu qablu u obbligaw ruħhom li l-intimata Mifsud tibqa' tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża permezz ta' kirja li għandha tkun fissa għal sebgħin Ewro (€70) fis-sena, u li fl-isfond ta' dan, it-talba għall-awment hekk imressqa għandha tiġi miċħuda.

Illi l-Bord ma jaqbilx mal-argument hekk imressaq mill-intimata. F'dan l-istadju l-Bord iħoss il-ħtieġa li jiġi senjalat il-fatt li permezz tal-Att X tal-2009, u għalhekk bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jimmeljora l-pożizzjoni tas-sidien, mill-1 ta' Jannar, 2010, f'każ ta' kirjiet li kienu jammontaw għal rata anqas, il-kera dovuta mill-inkwilini ta' kirjiet ta' qabel is-sena 1995 kienet ġiet miżjuda għall-mija, ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena. Dan l-ammont mis-sena 2013 imbagħad kellu jiżdied "*kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont lartikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*;". In oltre, fis-sena 2021 ġew ukoll introdotti emendi addizzjonali permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, liema att nieda proċeduri sabiex sidien ta' kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 ikollhom il-possibilita' li jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord sabiex jitolbu awment fil-kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ, bl-iskop wara dawn l-emendi sabiex jintlaħaq bilanċ ġust u ekwu bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

[10] A fol 3 *et seq* tal-proċess.

Illi l-Bord qiegħed jifhem illi ż-żieda hawn fuq imsemmija ai termini tal-liġi qatt ma ntalbet mir-rikorrenti, u dan kif joħroġ mill-kopji tal-ktieb tal-kera[11] u mill-klawżola hekk magħmula fil-kuntratt ta' bejgħ[12] eżebit mar-rikorrenti, minn fejn jirriżulta li l-kera mħallsa, u saħansitra aċċettata mir-rikorrenti sas-sena 2022 kienet dik ta' sebgħin Ewro (€70) fis-sena. Għalhekk, fil-waqt li r-rikorrenti irrinunzjaw għal dak permess mil-liġi[13] sas-sena 2023, dan m'għandux ifisser li issa r-rikorrenti huma miżmuma milli jressqu azzjoni a bażi tal-emedi hekk introdotti fis-sena 2021.

Illi in oltre, u fi kwalunkwe każ, għal dan il-Bord il-klawżola hekk magħmula fil-kuntratt ta' bejgħ hija wkoll *res inter alios acta* fil-konfront tal-intimata li naturalment ma kienitx hekk parteċipi fih.

Illi fl-isfond ta' dan, is-sitt eċċezzjoni mressqa mill-intimata qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Il-Mertu</u>

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

[11] A fol 8 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[13] Artikolu 1531Ċ Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

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, 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.

---

[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 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 **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.

Illi dwar it-titolu[17], il-Bord huwa sodisfatt mill-kuntratt ta' bejgħ imressaq mir-rikorrenti, u mill-kopji tal-ktieb tal-kera, liema dokumentazzjoni baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Mifsud relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 tlett mija u erbgħin elf Ewro (€340,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Ġunju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

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

[19] 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 2022.

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

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[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef u tmin mitt Ewro (€6,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata Mifsud tibda' tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt elef u tmin mitt Ewro (€6,800) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€566.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tielet u r-raba' talba (li ngħataw b'mod alternattiv).
3) 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

[21] 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 fisn-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur