BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 372/2023
Nru fuq il-Lista: 14

Daniel Montebello (K.I.356974M)

vs

Joseph Mary Zerafa (K.I. 0348948M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-30 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

I. *ILLI r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 1, Triq Windsor, Paola, illi huwa xtara u akkwista, flimkien ma' proprjetajiet ohrajn, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius tal-10 ta' Lulju 2020 (**DOK: A**);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

II. *ILLI l-intimat jokkupa l-fond hawn fuq imsemmi bis-sahha ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, ossija bis-sahha tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan versu kera ta' tmienja u sebghin Ewro (€78.00) pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem;*

III. *ILLI nhar it-28 ta' Mejju 2021, dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, li permezz tieghu gew emendati d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dahal fis-sehh l-Artikolu 4A li jiddisponi, fost ohrajn:*

[…]

(2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

[…]

(ċ) 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 jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. 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:

Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura għall-1 ta' Jannar, 2021 jew skont is-subregolament (5) tar-regolament 4 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont liema data tiġi l-ewwel, u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.

[...]

(4) 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

I. *ILLI r-rikorrent jixtieq illi tipprevalixxi ruhhu mid-disposizzjonijiet imsemmija;*

II. *ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *JIDDIKJARA li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 1, Triq Windsor, Paola, ghall-finijiet u l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

II. *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);*

III. *JORDNA li t-test tal-mezzi fuq l-assi, mobbli u mmobbli, tal-intimat ghandu jmur lura ghal hames (5) snin li jahbat minnufih qabel il-perjodu rilevanti, ossija hames (5) snin qabel ma gie intavolat ir-rikors odjern;*

IV. *JORDNA, f'kaz li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-istess intimat jigi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 1, Triq Windsor, Paola, proprjeta' tar-rikorrent, jigi minnu vakat, u jillikwida l-kumpes gust li ghandu jkun dovut lir-rikorrent mill-intimat ghall-okkupazzjoni tal-istess fond ghal matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn;*

V. *JIDDIKJARA, f'kaz illi l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 1, Triq Windsor, Paola, proprjeta' tar-rikorrent, u jistabbilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrent fil-konfront tal-intimat skond il-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Lulju 2023[2].

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-25 t'Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Zerafa (finalment notifikat) mressqa fit-28 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' April 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond. Fl-istess seduta l-intimat ġie ordnat sabiex jeżebixxi kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ in sostenn tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' Mejju 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[7] fejn l-intimat iddikjara li qed jirtira l-ewwel eċċezzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024[8] fejn l-intimat ressaq nota ġuramentata[9] kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u fejn ir-rikorrenti ressaq nota kontendenti affidavit[10] tiegħu personali.

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[11] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 30 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 41 tal-proċess.
[8] A fol 42 tal-proċess.
[9] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[11] Digriet relattiv jinsab a fol 104A 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 **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

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, li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Zerafa relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, 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 disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-22 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-

---

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.

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

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

[17] 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

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' tlett elef u tmin mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-inkwilin Zerafa huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 46, Mario Flats, Flat 1, Triq Windsor, Paola.

---

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.

[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, 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.

2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni u t-tielet talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad ir-raba’ talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ limitatament il-ħames talba u b’hekk jordna li l-intimat Zerafa jibda’ jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett elef u tmin mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
5) 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
Deputat Reġistratur