BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 243/2024
Nru fuq il-Lista: 14

Mary-Anne sive Miriam Muscat (Passaport Malti Nru. 1242604) kif debitament rappreżentata permezz ta' prokura favur Emanuel Borg (K.I. 0203763M)

vs

Maria Assunta Zerafa (K.I. 54246M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-30 ta' Mejju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u intalab is-segwenti;

Illi Emanuel Borg qieghed jidher f'dawna l-proceduri permezz ta' prokura li qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***Dok X*** *stante li ohtu Mary*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Anne sive Miriam Muscat [Passaport Malti Nru. 1242604] tghix barra minn Malta;

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-mezzanin numru mija u sitta (106), gja mija erbgha u hamsin (154), Marsa Road, Marsa.

*Illi l-mezzanin in kwistjoni giet akkwistata mir-rikorrenti meta kienet ghada xebba permezz ta' Att ta' Bejgh ippublikat nhar it-tmintax (18) ta' Awwissu tas-sena elf disa mija tlieta u tmenin (1983) fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt [**Dok. A**].*

Illi fl-Att ta' Bejgh surreferit hemm inkluz dikjarazzjoni li l-mezzanin mertu ta' din il-kawza huwa mikri sittax-il lira (Lm16) fis-sena lil Louis Zerafa bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi tieghu kollha inkluza l-arja tieghu.

Illi llum il-gurnata Louis Zerafa miet izda l-armla tieghu Maria Assunta Zerafa [K.I. Nru. 54246(M)] tghix fl-imsemmi mezzanin.

Illi l-kera li l-intimata qed thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal mitejn u tmintax-il Ewro (€218) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ftit gew mibdula permezz ta' l-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond il-ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj 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-Artikoli

1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru 2023.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi diskjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maria Assunta Zerafa [K.I. Nru. 54246(M)] li hija l-inkwilina tar-rikorrenti gewwa l-fond numru mija u sitta (106), gja mija erbgha u hamsin (154), Marsa Road, Marsa, tikkwalifika bhala kerrejja 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.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Assunta Zerafa [K.I. Nru. 54246(M)] 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 jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2023.*

iii. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena*

tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru mija u sitta (106), gja mija erbgha u hamsin (154), Marsa Road, Marsa, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Maria Assunta Zerafa [K.I. Nru. 54246(M)] ma tissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord izsa mhux aktar tard mill-perjodu stabbilit fil-ligi.*

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-26 ta' Ġunju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fit-13 ta' Awwissu 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti;

[2] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 20 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 106 gia 154, Marsa Road, Mara moghti lilha b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

3. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u ikkwalifika bħala "kerreja" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir- rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;*

6. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fil-11 ta' Ottubru 2024[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-29 ta' Ottubru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[8] fejn il-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[9] 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

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 24 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 111 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 121 tal-proċess.
[9] 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[10]. 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[11]. 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-kirj a l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

---

[10] 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.

[11] 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 ħamsin elf Ewro (€155,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

---

[12] 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".

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

[14] 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. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

[15] 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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Maria Assunta Zerafa hija l-inkwilna tal-fond numru mija u sitta (106), ġia mija erbgħa u ħamsin (154), Marsa Road, Marsa 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) 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 b'hekk jordna li l-intimata Zerafa tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, numru., fl-ammont ta' tliet elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[16] 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.

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