BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 242/21JG
Nru fuq il-Lista: 7

Alfred Mallia (K.I. 209847M), Josephine Mallia (K.I. 276553 M) Gaetano Mercieca (K.I. 57959M), George Mercieca (K.I. 355562M), Raymond Mercieca (K.I. 351268M), Mary Brincau (K.I. 0534346 M), Katie Mallia (K.I. 368149 M), Teresa Demicoli (K.I. 919951M), Doris Borg (K.I. 206356 M), Anna Portelli, Antonia Mercieca (K.I. 174265 M), Carmen Spiteri (K.I. 97955M), u Rita Bonnici (K.I.126753 M) u permezz ta' digriet tal-14 ta' Marzu 2022 l-atti f'isem Josephine Mallia ġew leġittimizzati f'isem Francis Mallia u Emanuel Mallia stante illi l-istess Josephine Mallia mietet fil-mori.

Vs

Teresa Attard (K.I. 520741M[1])

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Ġunju 2021[2] fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-Numru 49, li jinsab fi Triq San Fidiel, il-Hamrun

Illi l-fond hu mikri lill-intimata bil-kera ta' 52.40 Ewro kull tlett xhur, (li tammonta ghall-209.60 Ewro fis-sena) liema kirja dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995

Illi stante li l-kera hi baxxa wisq, hemm lok ghar-revizjoni fil-kera ai termini tal-Ligi

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord

1. Jistabilixxi jekk l-intimata tikkwalifikax biex tkompli tikri l-fond 49, Triq San Fidiel, Hamrun

2. Fil-kaz li hi tikkwalifika, jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq il-fond 49, Triq San Fidiel, Hamrun, u jappunta il-periti tal-Bord sabiex jigi stabbilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan

---

[1] Kif imniżżel a fol 24 tal-proċess fin-nota ġuramentata tagħha.
[2] A fol 1 tal-proċess.

3. Fil-kaz li ma tikkwalifikax, jordna l-izgumbrament taghha fi zmien hames snin bil-kera doppja tall-lum a tenur tal-ligi

Bl-ispejjez kontra l-intimata u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-16 ta' Lulju 2021[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 30 ta' Lulju 2021[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

[3] A fol 2 tal-proċess.
[4] A fol 7 tal-proċess.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.
Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimata datata 5 ta' Awwissu 2021[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u ghalhekk ghandha dritt tibqa' tgawdi l-kirja fil-fond mikri, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern;*

2. *Illi fl-umli fehma ta' l-esponenti, jekk dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi zieda fil-kera pagabbli mill-esponenti, din iz-zieda ghandha tkun wahda minima, ghandha tqis il-mezzi limitati ferm u l-eta' ta' l-esponenti u dik iz-zieda ghandha tkun wahda gradwali;*

[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.

3. Illi l-esponenti m'ghandhiex tbati spejjez.

4. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu skond il-ligi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-24 ta' Novembru 2021[7], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Danica Mifsud.

Ra r-rikors ra Francis u Emanuel Mallia fejn intalbet li ssir il-leġittimazzjoni tal-atti[8].

Ra n-nota tal-intimata fuq l-istess rikors[9].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022[10].

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fid-19 ta' April 2022[11].

Ra n-numru t'affidavits ippreżentati mir-rikorrenti[12].

Ra n-nota ġuramentata ulterjuri tal-intimata[13].

---

[6] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 79 tal-proċess.
[8] A fol 82 tal-proċess.
[9] A fol 94 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 95 tal-proċes.
[11] A fol 97 *et seq* tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 106 tal-proċes.
[13] Nota relattiva tinsab a fol 135 tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[14].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[15].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[16]. F'dan il-każ

[14] A fol 138 tal-proċess.
[15] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[16] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega*

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[17].

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

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[18] 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

---

tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom." Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[17] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[18] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[19]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[20]. 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[21] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mir-rikorrenti permezz tal-affidavits tagħhom. Apparti minn hekk mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwar dan l-aspett.

---

[19] 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.

[20] 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.

[21] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[22].

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 għaxart elef Ewro (€110,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tikkwalifika sabiex tkompli tikri l-fond in kwistjoni.
2) Jilqá t-tieni talba u jordna lill-intimata inkwilina Teresa Attard tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena, fl-ammont ta' mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€183.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba[24].

[22] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[23] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.
[24] Ta min wieħed jinnota li fi kwalunkwe każ it-talba hemm magħmula hija ħażina għaliex jidher li saret ai termini tal-Att Nru XXVII tas-sena 2018, meta fid-data tal-preżentata tar-rikors

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

promotur din kienet ġiet sostitwita bl-Att XXIV tas-sena 2021. Fil-veritá l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx għadu ġie promulgat.