BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 93/19JG
Nru fuq il-Lista: 4

Gaetano Sultana (K.I. 676536M) u Anne Sultana (K.I. 654540M)

vs

Mary Cini (K.I. 406041M) u b'digriet mogħti fit-23 ta' Ottubru 2019 ġew miżjuda l-Awtorita' tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' April 2019[1], fejn, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi, l-atturi huma il-lokaturi tal-konvenuta u jikrulhom l-fond li jinsab ġewwa* ***Fl.2, 'Gaetan', Triq tal-Bajjada, Qormi*** *liema kirja tirrisali għal kuntratt ta' lokazzjoni iddatat* ***09.09.1976*** *in atti Nutar Joseph Gatt, fejn il-kera tammonta għal* ***ħamsin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€50.48)*** *fix-xahar, bi skadenza kull tlett (3) xhur bil-quddiem u dan in virtu` ta' kuntratt ta' lokazzjoni in atti Joseph Gatt, Nutar Pubbliku f'Malta iddatat* ***09.09.1967****, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***DOK 'GS 1'****;*

2. *Illi, din il-lokazzjoni ma tirriflettix ir-rejaltajiet ekonomiċi tal-lum u r-rikorrenti, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom taħt il-***Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta***, jagħmlu riferenza għall-***Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta***, li in virtu` tal-***Art. 12B*** *tal-imsemmi Att, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu reviżjoni fil-kirja tal-fond suċċitat;*

3. *Illi, l-kirja odjerna tammonta għas-somma ta'* ***sitt mija u ħames Ewro u sitta w sebgħin ċenteżmu (€605.76)*** *liema kirja żgur ma tirriflettix il-prezz rejali tal- kera taż-żminijiet tal-lum, u liema kera hija baxxa iżżejjed meta maqbula ma' dak li din il-propjeta` tista tirrendi fuq is-suq miftuħ, liema propjeta għanda valur ta'* ***mija u sebgħin elf Ewro (€170,000)*** *kif ser jirriżulta waqt il-kors tat-trattazzjoni u smigħ ta' din il-kawza;*

4. *Illi, interpellata diversi drabi bil-fomm u saħansitra per mezz ta' ittra uffiċjali bin-numru* ***1120/2019****, datata is-***27.03.2019***, kopja ta' liema ittra qegħeda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***DOK 'GS2'****, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u mingħajr preġudizzju għal dak kollu hawn suespost, kif wara kollox sanċit fl-***Art. 12B (2) tal-Kap.158***, xort'*

oħra huma obbligati r rikorrenti li jintavolaw dan ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex tiġi riveduta l-kera;

5. *Illi, għaldaqstant kellha tiġi addotata din il-proċedura;*

*Illi, għalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord, jaqta u jiddeċiedi fil-konfront ta' l-intimati u/jew kontra l-Awtorità tad-Djar qua amicus curiae jekk ikun il-każin vista ta' l-**Art. 12B(3)(i) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sabiex:*

*(1) Jordna reviżjoni fil-kera tal-fond **Fl.2, 'Gaetan', Triq tal-Bajjada, Qormi**, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jevalwa u jistabbilixxi il-fatti ai fini tal- tal-kriterji tat-test tal-mezzi tal-kerrej fuq l-intimata **Mary Cini**, u wara li dan l-Onorabbli Bord jikkonsidra ukoll kundizzjonijiet ġodda, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji li dan l-Onorabbli Bord iħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi okkorrendo bil-opera ta' periti nominandi għal-finijiet ta' valur tal-fond **Fl.2, 'Gaetan', Triq tal-Bajjada, Qormi**;*

*(2) Jordna dawk il-provvedimenti kollha neċessarji kontra l-intimata **Mary Cini**, bi żmien definit skond il-każ sabiex is-sidien rikorrenti lokaturi jiġu ripristinati fil-pussess tal-fond **Fl.1, 'Gaetan', Triq tal-Bajjada, Qormi** mill-konvenuta intimata;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali mid-data tal-likwidazzjoni il-quddiem, u b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti għal-kwalsijasi azzjoni ulterjuri skond il-Liġi

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Mejju 2019[2].

Ra r-risposta tal-intimata Mary Cini datata 11 ta' Ġunju 2019[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2020[4] quddiem dan il-Bord kif preċedentement preseduta fejn inħatru l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-periti nominati datat 21 ta' Lulju 2020[5].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Jannar 2021[6] fejn, *ad litteram,* eċċepiet hekk:

> *Illi l-atturi jridu 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 XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.*
>
> *Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar*

[2] A fol 12 tal-proċess.
[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 39 tal-proċess.

ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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 – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.
(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

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

Ra n-nota tal-intimata, ppreżentata waqt is-seduta tal-4 ta' Ottubru 2021[7] fejn ġiet eżebita dokumentazzjoni fir-rigward tat-test tal-mezzi. Ra wkoll ix-xhieda tal-intimata tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2022[8].

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[9].

---

[7] A fol 47 tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva tibda a fol 187 tal-proċes.
[9] A fol 189 tal-proċess.

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[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023[11] fejn l-intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha.

Ikkunsidra;

Illi oriġinarjament, din il-kawża inbdiet bir-reġim mdaħħal bl-Att XXVII tas-sena 2018. Madanakollu, minħabba t-trapass taż-żmien, issa trid tiġi analizzta u deċiża skond il-liġi l-ġdida u dan bis-saħħa tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi tajjeb jingħad li 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.

[10] A fol 190 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 197 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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[15] il-Bord huwa sodisfatt bil-kuntratt anness mar-rikors promotur, kif ukoll bid-dikjarazzjoni tal-intimata li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien.

---

[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 **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*,** (Rik Nru: 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.

[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

/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[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, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u għalhekk jordna lill-intimata Mary Cini sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti is-somma ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tliet mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.

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".

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

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

3) 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur