BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 35/22JG
Nru fuq il-Lista: 15

Joseph Galea (K.I. 734249M)

vs

Victor Scicluna (K.I. 806845M) u Rose Scicluna (K.I. 245548M) u l-Awtoritá tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Jannar 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tad-dar bin-numru 42 'St. Mary', Triq San Pawl, f'Hal Luqa;*
2. *U Billi l-intimati konjugi Scicluna qieghdin jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera u fil-prezent il-kera li jhallsu lill-intimati Scicluna tammonta ghal tlett*

[1] A fol 1 tal-proċess.

mija u tmenin ewro (€380) fis-sena ui dan kif jidher minn zewg cedoli ta' depozitu li qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A u Dokumen B.

3. *U Billi din il-kera hija wahda irrizorja meta wiehed jqis il-kera li dan il-fond jista' igib fis-suq illum il-gurnata.*
4. *U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tieghu, inkluz li jitlob rimedju kostituzzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet minnu soffert, l-esponenti qieghed jipprocedi a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap.69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal rimedju u dana billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u/jew tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. *Jahtar perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-sug miftuh u liberu u frank id-dar innumerate 42 'St Mary', Triq San Pawl, f' Hal Luqa;*
2. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jiddetermina jekk l-istess jissodisfaw kapital tal-mezzi;*
3. *F'kaz li dan il-bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi;*
    a. *Ixolji il-kirja favur l-intimat tal-fond esponenti, id-dar innumerata 42 'St Mary', Triq San Pawl, f'Hal Luqa*
    b. *Jaghti zmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw l-fond, u jirrilaxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
    c. *Taghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond;*
4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u l-kapitali tat-test tal-mezzi:*

a. *Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*
b. *Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-kera u josservaw il-kundizzjonijiet kollha imposta mid-data ta' dawn il-proceduri;*
c. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li jidhirlu xieraq.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-24 ta' Jannar 2022[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-21 ta' April 2022[3], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-risposta tal-intimati datata 25 ta' April 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond 42, St. Mary, Triq San Pawl, Hal Luqa u dan taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.

2. Illi huma ma jopponux ghall-ewwel u tieni talba tar-rikorrenti sabiex dan il-Bord jahtar Perit tekniku biex jivvaluta l-fond fuq is-suq miftuh u sabiex iwettqu t-test tal-mezzi.

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.

3. Illi l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza.

4. Illi in kwantu ghat-tielet talba, din ghandha tigi michuda stante li kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, huma jissodisfaw t-test tal-mezzi u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda.

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' Mejju 2022[5].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati[6], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[7].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datat 27 ta' Ġunju 2022[8] 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.

---

[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] Ġuramentata fix-xhieda mjogħtija fit-23 ta' Ġunju 2022.
[7] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 159 tal-proċess.

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.

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 n-nota tal-intimati Scicluna datata 5 ta' Settembru 2022[9] bis-stima tal-garaxx tal-intimati.

---

[9] A fol 161 tal-proċess.

Ra n-nota ulterjuri tal-intimati datata 27 ta' Settembru 2022[10].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022[11].

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[12].

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[13].

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[14]. F'dan il-każ

[10] A fol 165 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 185 tal-proċess.
[12] A fol 187 tal-proċess.
[13] A fol 188 *et seq* tal-proċess.
[14] 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*

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[15].

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[16] 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

---

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 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."*

[15] 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.

[16] 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[17]. 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[18]. 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.

---

[17] 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.

[18] 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.

Illi dwar it-titolu[19] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mir-rikorrent. Apparti minn hekk mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwar dan l-aspett.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€255,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur

[19] 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".

[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.Għalkemm skont l-etá tal-intimati, dawn jidħlu f'żewġ kategoriji differenti skond ir-regolamenti, il-Bord iqis li in vista tan-natura tal-azzjoni għandu jieħu l-aktar kategorija vantaġġuża għall-inkwilin. Dan wara kollox jirrifletti ġurisprudenza kostanti li f'każ ta' dubju wieħed għandu jiffavorixxi l-inkwilin.

[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tippartecipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[22]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan ikun assurd. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis l-ewwel talba u t-tieni talba għaliex dak hemm mitlub twettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tielet talba.
3) Jilqa' ir-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimati inkwilini Victor Scicluna u Rose Scicluna jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€425) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[23]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[22] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[23] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur