BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 624/22JG
Nru fuq il-Lista: 32

Josephine Mangion [K.I. Nru. 247054 (M)], Ludgarda Mangion, [K.I. Nru. 395631 (M)], Mark Mangion [K.I. Nru. 390260 (M)], Marie Teresa sive Marthy Spiteri [K.I. Nru. 390160 (M)], Doctor David Zammit Mangion, [K.I.Nru. 409367(M)], Doctor Louis Zammit Mangion [K.I. Nru 452757(M)], Sister Josette Zammit Mangion [K.I.Nru 504165 (M)], Mariella Vella [K.I. Nru 719158 (M)], Carmel Mangion [K.I. Nru 741255(M)], Emanuele sive Noel Mangion [K.I. Nru 374365(M)], Elizabeth Mangion, [K.I. Nru 344859 (M)], Anthony Mangion [K.I. Nru 052167 (M)], Giovanni sive Juanito Debattista, [K.I.Nru 67255 (M)], Dolores Debattista, [K.I.Nru 226556(M)], Tonio Debattista [K.I.Nru 561557 (M)], Roberto Debattista, [K.I. Nru 248159(M)], Sandro Debattista, [K.I.Nru 723461(M)] u Manolita Puglisi [K.I.Nru 8668(M)]

vs

Carmen Cassar [K.I. Nru. 450946 (M)] u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, testwalment, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *L-esponenti huma sidien tal-fond 10, San Gaetan Street, Ħamrun.*

2. *L-imsemmi fond orġinarjament kien jappartjeni lis-Sinjura Maria Rosaria Pirotta, illum defunta, illi istitwiet bħala eredi universali tagħha lill-aħwa Josephine Mangion, Carmen Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, Anthony Mangion, u l-ulied tad-defunt Carmelo Mangion. Josephine Mangion eventwalment ġiet nieqsa u l-eredità tagħha ddevolva fuq Carmelina Debattista u Mary Zammit Mangion. L-imsemmija aħwa Carmelina Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, u Anthony Mangion ilkoll ġew nieqsa u l-eredità tagħhom iddevolviet kif spjegat fl-affidavit ta' Josephine Mangion anness u mmarkat Dok. A sabiex il-fond imsemmi għadda f'idejn l-esponenti.*

3. *Il-fond in kwistjoni ġie assenjat oriġinarjament b'titolu ta' emfitawsi temporanju lil Carmelo Camilleri minn Mary Pirotta permezz ta' kuntratt datat tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u tlieta u sittin (1963). (ara Dok B anness)*

4. *Sussegwetament fl-14 ta' Lulju 1966, Joseph Cassar akkwista l-bqija tal-perjodu emfitawtiku minn Carmelo Camilleri għal perjodu li kien fadal (ara Dok 'C'), u eventwalment, fis-sena elf disgħa mija u tmenin (1980)*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*ġie kkonvertit f'titolu ta' kera ai termini tal-*artikolu 12A tal-*Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Preżentament, l-intimata qiegħda tħallas is-somma ta' mitejn u tliet euro u erbatax il-ċenteżmu (€203.14) kull sena bħala kera li jitħallsu kull sitt (6) xhur permezz ta' pagamenti ta' mija u wieħed u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€101.58).*

5. *L-esponenti jixtiequ jipprevalixxi ruħhom minn dak provdut fl-*artikolu 12B *(2) tal-*Kapitolu 158 *tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-*tnejn *fil-mija (2%)* tal-valur liberu u *frank fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022.*

6. Fl-istadju inizjali tas-*smiegħ ta' dan ir-*rikors, dan l-Onorabbli Bord *għandu jipproċedi a tenur l-Artikolu 12B (3) (ċ) tal-*Kapitolu 158 tal-*Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex iwettaq it-*test tal-mezzi tal-intimata *Cassar skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-*artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 tal-*Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.*

7. *Jekk l-intimata Carmen Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vakat minnha u l-pussess ritornat lill-*esponenti*. F'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lill-*esponenti *fil-mod imfisser fl-*artikolu 12B *(4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-*Kapitolu 158 *tal-Liġijiet ta' Malta u dan sabiex jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-*dritt *tas-sid, ossia tal-esponenti, li jirċievu kera xierqa għall-*fond *li jappartjeni lilhom.*

<u>Talbiet</u>

Tgħid għalhekk l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara li l-inkwilina qiegħda iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta;*

2. *Jivvaluta l-fond in kwistjoni skont il-valur liberu u frank fis-suq, bl-għajnuna ta' periti tekniċi;*

3. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata skont kif provdut fl-artikolu Artikolu 12B (3) (ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom;*

4. *Fl-eventwalità li l-intimata Carmen Cassar tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2022 u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi, fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja estera u interna tal-fond fuq l-inkwilin;*

5. *F'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond 10, San Gaetan Street, Ħamrun fi żmien sentejn (2) u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini fl-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors kontra l-intimata, li tinsab minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-4 ta' Awwissu 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimata datata 19 ta' Settembru 2022[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-27 ta' Settembru 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti datat 25 ta' Ottubru 2022[5].

Ra n-nota tal-intimata tas-7 ta' Diċembru 2022[6] fejn saru mistoqsijiet ta' kjarifika lill-Membri Tekniċi.

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[7].

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[8].

---

[2] A fol 46a tal-proċess.
[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 52 tal-proċess.
[5] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 66a tal-proċess.
[7] A fol 68 tal-proċess.
[8] A fol 69 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2023[9] fejn l-intimata ma baqgħetx tinsisti fuq it-tweġibiet għall-mistoqsijiet minnha magħmula.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tas-16 ta' Ġunju 2023[10], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra l-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2023[11], fejn l-Awtoritá tad-Djar talbet u ngħatat (għaliex ma kienx hemm oġġezzjoni) li titħalla tressaq risposta u l-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar tat-22 ta' Ġunju 2023[12].

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[13] 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.

[9] A fol 74 tal-proċess.
[10] A fol 75 tal-proċess.
[11] A fol 253 tal-proċess.
[12] A fol 255 tal-proċess.
[13] 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[14]. 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[15]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur, u kif ukoll mill-ktieb tal-kera u ċ-ċedoli eżebiti.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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[17].

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 disgħin elf Ewro (€90,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' elf tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jirrileva li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur m'huwiex tajjeb. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża bħala parti iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[19]. Semmai għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

---

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

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

[19] *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.

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

1) Jilqa' l-ewwel t-talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni u t-tielet talba.
3) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u jordna li l-intimata inkwilina Carmen Cassar tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena bħala kera għal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mija u ħamsin Ewro (€150) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[20]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.