BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 213/2020
Nru fuq il-Lista: 10

Gerald Camilleri (K.I. 462780M) u Rayline Camilleri (K.I. 221384M)

vs

Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri u l-Awtorità tad-Djar (bhala Amicus Curiæ)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Novembru 2020[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***39, Detroit, Creche Street, Sliema*** *li huma akkwistaw b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2017 fl-atti*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A"***.

2. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-24 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument B"****, l-antekawza tal-esponenti taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika għal 21 sena, l-fond imsemmi taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena dekorribbli mill-1 ta' April 1977.*

3. *Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Marzu 1998 u peress li l-intimati Camilleri kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond imsemmi a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimati kellhom d-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attriċi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess intimati u /jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.*

4. *Illi ghalhekk a tenur ta' l-istess ligi il-kera tal-fond sar Lm120 u dan mill-1 ta' April 1998 u rega' zdied fl-1 ta' April 2013 ghal Lm240 fis-sena ekwivalenti ghal EURO 559.05c u rega' zdied ai termini tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' April 2016 ghal EURO 570.59c u jerga' jizdied fl-1ta' April 2019.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet u dan kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument C</u>"** hawn anness.*

6. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimati Camilleri kienu effettivament zgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.*

7. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti jew l-antekawza minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.*

8. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi fl-1 ta' April 1998.*

9. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrent b'rikors pprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in*

kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

10.*Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

11.*Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Camilleri skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri fil-31 ta' Dicembru 2019.*

12.*Illi jekk l-inkwilini intimati Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex*

il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Kiddeciedi*** *illi Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri huma l-inkwilini tal-fond 39, Detroit, Creche Street, Sliema, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri 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-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini intimati Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Camilleri fil-31 ta' Dicembru 2019.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 39, Detroit, Creche Street, Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri ma*

jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. ***Jordna****, f'kaz illi l-intimati Alphonse (K.I. 0991446M) u Maria Assunta (K.I. 0522146M) konjugi Camilleri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Camilleri mill-fond 39, Detroit, Creche Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 2 ta' Diċembru 2020[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Jannar 2021[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 19 tal-proċess.

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 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-inkwilini jissodisfaw 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 r-risposta tal-intimata datata 24 ta' Frar 2021[4], fejn *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-Liġi invokata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ riċentement sabiex tipprova tikkoreġi allegat sbilanċ maħluq mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema allegat sbilanċ ilu jipperdura għal numru ta' snin. Il-fatti relatati mal-kaz odjern pero mhumiex komuni u dan għaliex l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 et seq. tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) u l-istess rikorrenti kienu ben konxji tad-drittijiet tal-esponenti meta huma akkwistaw il-propjeta mertu tal-kaz odjern fit-30 ta' Mejju tas-sena 2017;*

2. *Illi huwa ċar li r-rikorrenti b'rieda libera tagħhom u mingħajr kwalsiasi forma t'impozizzjoni mhux biss għazlu li jixtru l-propjeta' mingħajr il-pussess vakanti tal-istess fond, kif kjarament dikjarat fl-att ta' xiri, izda saħansitra uzaw l-istess stat ta' fatt biex jinnegozjaw u jottjenu prezz ridott għall-akkwist tal-propjeta', maisonette, li ġiet mixtrija għal prezz skarn ta' tmienja u sittin elf Ewro (€68,000). Illi dan magħdud, huwa minn ewl id-dinja li l-istess rikorrenti għamlu gwadann konsiderevoli mill-lat finanzjarju;*

3. *Illi fir-rigward tal-kera li prezentement titħallas din ċertament ġiet kunsidrata mir-rikorrenti fin-negozjati relatati mall-kuntratt ta' akkwist;*

4. *Illi ssir referenza għad-deċizjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, Rikors Kostituzzjonali numru 113/2018/1 mibdija mir-rikorrenti kontra l-esponenti u l-Avukat tal-Istat. Fl-*

[4] A fol 23 tal-proċess.

imsemmija proċeduri l-Qorti Kostituzzjonali mhux biss ma sabet ebda lezjoni ta' drittijiet fondamentali u laqgħet l-appell inċidentali tal-esponenti mma meta rinfaċċatta bi pretensjoni tar-rikorrenti li huma misshom intitolati għal kera ta' bejn 3.5% u 4% tal-market value stqarret:

> *meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq,* ***ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon.***

5. *Illi jingħad ai fini ta' kjarezza li r-rata ta' 3.5%-4% ma ġietx aċċettata mill-Qorti Kostituzzjonali li ma daħlitx fil-veraċita o meno tal-allegazzjoni pero sar aċċenn għaliha minħabba l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Illi f'kull kaz jekk wieħed jikkunsidra l-market value tal-propjetajiet illum il-ġurnata kif ukoll il-percentaġġ tar-rata ta' kera bazata fuq il-market value huwa ċert li mhux normali li sid idaħħal bħala introjtu rata ta' din it-tip;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-mezzi tal-eċċipjenti huma limitati u effettivament jossodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jirrizulta magħtul il-proċeduri;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk dan l-Onorabbli Bord iqies li r-rata ta' kera għandha tizdied dan l-Onorabbli Bord għandu f'kull kaz jikkunsidra l-aspetti soċjali u finanzjari tal-esponenti;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont ta' kera rivedut minn dan l-Onorabbli Bord ma' għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ izda kwalunkwe revizjoni għandha tirrispekja l-bzonnijiet tal-intimati li huma pensjonanti u iqiesu l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħhom u dan visto li l-esponenti m'għandhom ebda' propjeta' għajr l-imsemmi fond li huma qed jikru mingħand ir-rikorrenti u ma għandhomx il-finanzi meħtieġa sabiex jgħixu f'post ieħor;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kunsidrat li l-esponenti huma ta' eta' avvanzata u huma nies li jeħtieġu protezzjoni soċjali, dan l-Onorabbli Bord għandu jikkunsidra l-bzonnijiet essenzjali tal-persuna meta u jekk jirrevedi l-ammont, kunsidrat ukoll li skond il-leġislatur fis-sena 1995 (Att nru XXIV ta' l-1995) in-neċessitajiet finanzjarji kienu jammontaw għal tliet mitt lira (Lm 300) fix-xahar, ekwivalenti għal sitt mija tmienja u disgħin ewro u wieħed u tmenin ċentezmu (€698.81). Dan qiegħed jingħad minħabba li dan huwa l-ammont ta' salarju, paga, benefiċċju, pensjoni jew allowance li ma setgħax jiġi konfiskat ġja mis-sena 1995 u għandu jiġu kunsidrat ukoll l-għoli tal-ħajja mill-imsemmija sena sal-lum biex in-neċessitajiet tal-esponenti jiġu kunsidrati;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 13 ta' Mejju 2021[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti datat 8 ta' Lulju 2021[6].

Ra n-nota tal-intimati datata 27 ta' Settembru 2021[7], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi u l-affidavit tal-istess.

Ra x-xhieda tar-rikorrent[8].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 31 ta' Mejju 2022[9].

Ra n-nota tal-intimati datata 11 ta' Lulju 2022 u d-dokumenti hemm annessi[10].

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[11].

---

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] A fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 40 tal-proċess.
[8] Magħmula fis-seduta tas-7 ta' Frar 2022.
[9] A fol 206 tal-proċess.
[10] A fol 216 tal-proċess.
[11] A fol 270 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[12].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-15 ta' Ġunju 2023[13], li ngħata minħabba diverġenza fir-rapporti peritali.

Sema' t-trattazzjoni finali tal-abbli difensuri tal-partijiet magħmula fil-5 ta' Lulju 2023[14]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[15] 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.

---

[12] A fol 271 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 277 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 281 tal-proċess.
[15] 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[16]. 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[17]. 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.

---

[16] 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.

[17] 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[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Wara kollox, dan il-fatt diġà ġie kristallizzat bis-sentenza Kostituzzjonali bejn il-partijiet mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata 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 l-punt dibattitut f'dawn il-proċeduri kienu ż-żewġ rapporti tal-Periti Membri Tekniċi, u kien propju għalhekk li dan il-Bord, wara li ġie assenjat sabiex jibqa' jisma' l-kawża ħass il-ħtieġa li jisma' trattazzjoni dwar dan. Skond l-ewwel rapport peritali, il-valur hemm mogħti kien fl-ammont ta' mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000). Skond it-tieni rapport peritali mbagħad, u dan wara direzzjoni ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut, il-valur tal-istess propjetà, inkluż il-potenzjal tiegħu sar ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Il-kwistjoni kollha għalhekk huwa dwar liema valur għandu jintuża ai fini ta' proċeduri bħal dawk odjerni; dak li jindika l-valur tal-fond kif inhu, jew wieħed li jikkunsidra wkoll l-iżvilupp potenzjali tal-istess propjetà?

Illi l-Bord huwa konxju li sal-lum il-maġġor parti tas-sentenzi li ngħataw minn dan il-Bord (lill hemm minn kif kien presedut) kienu jinkludu dan il-potenzjal fil-

---

[18] 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".
[19] Deċiża nhar is-6 ta' Ottubru 2020, Rik Kost Nru: 113/2018/1.
[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

kalkoli magħmula[21]. Huwa minnu li s-sistema ġudizzjarja tagħna ma tħaddanx il-prinċipju Anglo-Sassonu tal-*law of precedent* u dak parallel ta' *stare decisis,* għalkemm il-Bord huwa ben konxju tal--massima *auctoritas rerum (perpetuo) similiter iudicatarum*[22]. Madankollu, dan ma jfissirx li l-interpretazzjoni tal-liġi hija waħda statika[23] li ma tista tiġi żviluppata qatt[24]. Dan il-Bord huwa tal-fehma li dawk is-sentenzi ngħataw meta ma kienx hemm direzzjoni konkreta ta' Qrati ferm aktar superjuri[25] minnu dwar dan il-kweżit.

---

[21] Sar riferiment qawwi għal dan mill-abbli difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq.

[22] "*Awtorità dei preċedenti giudicati (da sempre) allo stesso modo*" – Brocard 586, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 68. Bħala senjalatika ġurisprudenzjali dwar dan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ignatius Debono *et* vs Direttur tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 41/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn intqal hekk: *"In kwantu ghall-principju ta' stare decisis citat mir-rikorrenti appellanti, huwa ritenut opportun li jigi puntwalizzat, illi ghalkemm il-qrati taghna jfittxu l-konsistenza u uniformita` fil-principji enuncjati minnhom, mhumiex marbuta bil-principju ta' stare decisis. L-ordinament ġuridiku taghna ma japplikax il-principju ta' stare decisis (binding precedent), kwindi l-Qrati taghna mhumiex marbuta ma' dak deciz fis-sentenzi hawn qabel citati u huma liberi li jiddipartixxu mir-ragunament imfassla f'dawk id-decizjonijiet, jekk huma tal-fehma illi l-istess ma hijiex legalment b'sahhitha. Dan ma jfissirx illi l-principju auctoritas rerum similiter iudicatarum ghandu jigi mwarrab lanqas."*

[23] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marion Pace Axiaq *et* vs l-Onorevoli Prim Ministru *et*,** (Rik Nru: 63/19/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Settembru 2019 fejn intqal li *"Il-qorti tosserva illi tagħraf illi l-liġi ma hijiex statika u illi, wkoll mingħajr bidla fil-liġi statutorja, dak li kien tajjeb u validu fl-imgħoddi mhux bilfors jibqa' tajjeb u validu llum".*

[24] Fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carlo Azzopardi *noe et* vs Mario Rodenas,** (App Ċiv Nru: 209/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Frar 2003, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar hekk: *"Din il-Qorti hi konxja tal-fatt illi għalkemm mhiex strettament marbuta bil-preċedent jeżistu diversi ġudikati li affermaw ir-raġjonament tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fuq ċitata. Eppure, kif ukoll paċifikament akkolt f'sentenzi sekolari, "è giusto dirilevare che, per quanto una costante giurisprudenza debba essere rispettata dai Tribunali, se però nell'interesse dell'amministrazione della giustizia è richiesto di non poter più abbracciare una dottrina precedentemente ammessa, diviene dovere dei giudicanti di dipartirsene e non perseverare in quella, in cui l'esperienza o la teoria hanno loro dimostrato l'errore" – "Negte Emmanuele Scicluna pro et noe –vs- Negte Giuseppe Calcedonio Borg noe et", Appell Kummerċ, 21 ta' Ġunju 1871 riportata a Vol V paġ. 571 – 576."*

[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Vladimir Formosa vs Direttur tas-Sigurtá Soċjali,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-4 ta' Mejju 1992 fejn awtorevolment intqal hekk: *"Issa fis-sistema ġudizzjarja nostrana hu paċifiku li ma jeżistix dak li fis-sisema ta' "common law" hu magħruf bħala "the law of precedent" kif lanqas jeżisti l-kunċett parallel ta' "stare decisis". Però, kif ġie stabbilit minn din il-Qorti fi Strickland vs Hunter (Vol. XXX-1-446) li hu l-'leading case' f'din il-materja, dan ma jfissirx li fi Qrati ta' Prim' Istanza teżisti anarkija assoluta f'dik li hi interpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi fis-*

Illi f'dawn l-aħħar żminijiet però, jirriżulta li-sitwazzjoni u l-interpretazzjoni nbidlet u dan skond dak li issa kellha okkażjoni tgħid il-Qorti Kostituzzjonali. Il-Bord iqis xieraq li jagħmel riferiment għal dawn l-enunċażżjonijiet fil-korp tas-sentenza u mhux *in calce* kif solitament jagħmel.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Anthony Taliana *et*[26]** fuq aggravju dwar il-fatt li l-istima hemm magħmula ma kienitx tinkludi l-potenzjal ta' żvilupp intqal hekk:

> *"........Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi biħsiebha tagħmel fil-futur."*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Avukat tal-Istat *et*[27],** ġie ritenut hekk:

---

sens li kull Qorti tista' hekk sic et simpliciter, tapplika l-liġi kif jidhrilha meta diġa jkun hemm pronunzjament awtorevoli ta' din il-Qorti. Huwa paċifiku li l-Qrati Superjuri ta' Prim' Istanza għalkemm teoretikament mhux marbuta ma' dak li jiġi deċiż għal dak li hija liġi minn din il-Qorti, għandhom iħarsu lejn dak li jkun ġie deċiż minnha bl-ikbar rispett u rigward u għandhom jiddipartixxu mill-posizzjoni li tkun ħadet din il-Qorti f'każijiet rari fejn ikollhom motivazzjonijiet serji u ġodda li għandhom jiġu indikati fis-sentenzi li jagħtu." Preċedentement, il-Qorti tal-Appelli Kriminali kienet ukoll ssenjalat (propju b'rimarka għal deċiż fil-kawża Strickland vs Hunter) hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija vs George Vigo,** tad-19 ta' Mejju 1956: *"Hi ċara l-ispedjenza tal-osservanza ta' dan il-prinċipju, għax diversament din il-kwistjoni tista' terġa tiġi sollevata f'kull kawża, u l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tkun serjament intralċjata;"*

[26] Rik Kost Nru: 5/21/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023.

[27] Rik Kost Nru: 6/21/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023.

"Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."

Illi mbagħad, mhux dawn id-*dicta* mhux biss ġew imtennija iżda l-istess ġew magħmula b'aktar forza u direzzjoni f'sentenzi sussegwenti.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar *et***[28], intqal hekk:

"Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima talvalur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir

[28] Rik Kost Nru: 315/2020/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni."

Illi finalment, issir referenza għall-*obiter* magħmul fis-sentenza fl-ismijiet **Martin Bonnici *et* vs Avukat tal-Istat *et*[29]**

L-aħħar kumment li ser tagħmel il-Qorti hu dwar l-istima li għamel il-perit tekniku fuq il-valur tal-fond fis-suq, li però mhux ser ikollu konsegwenzi fuq l-eżitu tal-appell. Kif rajna fir-rapport, il-perit tekniku qal li kkunsidra wkoll l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni. Din il-Qorti diġà kellha okkażjoni tosserva li għall-finijiet ta' dawn il-kawżi, l-istima ta' fond għandha tkun tal-fond kif inhu bħala dar ta' residenza u mhux żvilupp potenzjali li jista' jsir. Il-kirja hi ta' dar ta' residenza kif inhi. Sabiex Qorti tillikwida l-kumpens pekunjarju għandha bżonn tkun taf x'inhu l-valur ta' dik id-dar kif inhi u xejn iktar. L-iżvilupp potenzjali li jista' jsir hu irrilevanti għall-finijiet tal-eżerċizzju li jrid isir f'kawżi bħal din, ġialadarba jrid jiġi determinat il-kera fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni kif inhi. L-istima mhijiex issir għall-finijiet ta' bejgħ talfond. Sfortunatament din il-Qorti qiegħda ripetutament tara rapporti ta' periti tekniċi li fihom jingħad li l-istima tinkludi konsiderazzjoni tal-iżvilupp potenzjal li jista' jsir, u li ovvjament twassal biex il-valur tal-fond ikun ferm ogħla. Hu essenzjai li l-qrati ċivili li qegħdin jagħtu dawn it-tip ta' inkarigi, jiggwidaw lill-periti dwar x'hemm bżonn mingħandhom u jagħmluha ċara li l-istima tal-valur tal-fond għandha tkun tal-fond kif inhu u mhux ta' fond bi żvilupp potenzjali fih.

[29] Rik Kost Nru: 526/2021/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

Illi huwa minnu wkoll li f'dawn il-proċeduri hemm diġà digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut, li ordna li ssir stima tal-fond bil-potenzjal tiegħu, iżda anke bl-applikazzjoni ta' dak li jrid l-artikolu 230 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ma hemm xejn x'iżomm lil dan il-Bord milli jitbiegħed minn dak ir-raġunament. Dak id-digriet kien u jibqa' wieħed interlokutorju. Wara kollox, dak id-digriet kien ċar meta, b'għaqal u b'mod diliġenti, ġie miktub hekk:

"Il-Bord iqiegħed jagħmilha ċara li dan m'għandux ifisser li l-bord neċessarjament se jadotta tali valutazzjoni għaliex dan il-punt se jitħalla impreġudikat għall-mertu meta jkun qiegħed jiddeċiedi finalment dan il-każ u wara li jkollu stampa ċara tas-sitwazzjoni u jisma' x'għandhom x'jissottomettu l-partijiet."

Illi għal dan il-Bord, ir-raġunament u deċiżjonijiet hawn fuq senjalati għandhom jiġu rispettati għaliex huma xbieha tal-interpretazzjoni korretta tal-liġi. Meta wieħed jitkellem dwar il-valutazzjoni ta' xi fond skond is-suq liberu u miftuħ, wieħed qiegħed jindika dak il-fond u mhux l-iżvilupp tiegħu. Fil-każ tagħna, huwa l-fond kif abitat bħala residenza li jgħodd u mhux jekk jistgħux jinbnew blokka appartamenti fuq l-arja tiegħu. Dak l-iżvilupp m'għandu x'jaqsam xejn għaliex, persuna li sejra tikri fond, sejra tikri **dak il-fond** u mhux dak li sid il-kera jista' eventwalment jiżviluppa.

Illi potenzjalment jkun għaqli li l-liġi, kemm jekk taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew dik li toħroġ mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tinbidel, fis-sens li aktar milli tħares lejn il-valur ta' xi **bejgħ,** dak il-valur ikun maħdum fuq **il-kiri** ta' dak il-fond u b'hekk jiġi eliminat kull element ta' ambigwità fl-interpretazzjoni korretta.

Illi għalhekk dan il-Bord isib li għandu jqis biss il-valur tal-fond in kwistjoni mingħajr qies tat-tieni rapport li jinkludi wkoll il-potenzjal. B'hekk il-kera ġdida għandha tiġi maħduma fuq il-valur ta' mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000). Wara kollox, imkien ma jirriżulta lir-rikorrenti ġew mxekkla minn xi forma tal-istess żvilupp, jekk dan isir biss fl-arja tal-istess fond. Terġa' u tgħid, dak li ntqal hawn fuq huwa riflessjoni ta' dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza bejn l-istess partijiet[30] u dwar l-istess fond fejn qalet hekk:

> *Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon.*
>
> *26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb*

[30] **<u>Gerald Camilleri *et* vs L-Avukat Ġenerali *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 113/2018/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 ta' Ottubru 2020. Aċċenn għal dan sar mill-abbli difensur tal-inkwilini.

lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi...

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 tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Camilleri huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dana billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati inkwilini konjuġi Camilleri jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€483.33ċ) fix-xahar pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) 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.

Finalment, minħabba dak hawn fuq spjegat, jordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi mibgħuta, bi spejjeż tar-Reġistratur tal-Qorti, lil Ministru għall-Ġustizzja u l-Ministru għall-Akkomodazzjoni Soċjali u Affordabbli.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur