BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 24 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 776/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Felix Cuschieri (K.I 0282256M), John Cuschieri (K.I 0819354M), Mary Anna Mallia (K.I 0583159M), Mary K/A Mariella Sammut (K.I 384263M) u Raymond Cuschieri (K.I. 0092070M)

vs

Tarcisio Gauci (K.I. 0505043M) u L-Awtorità tad-Djar[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 28 ta' Settembru 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond bin-numru sbatax (17) 'John' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, liema fond huma wirtu*

[1] Kliem korrett permezz ta' digriet datat 29 ta' Settembru 2022.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mingħand l-axxendanti tagħhom Rita Cuschieri li mietet nhar il-ħmistax (15) t'Awwissu 2010 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat ***Dok. A****) u mingħand Lawrence Cuschieri li miet nhar it-tletin (30) ta' Novembru 2017 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat* ***Dok. B****). Id-denunzji relattivi ta' Rita Cuschieri u Lawrence Cuschieri saru skont il-liġi nhar il-ħmistax (15) ta' Frar elfejn u ħdax (2011) u nhar -il wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu elfejn u tmintax (2018) rispettivament (annessi u mmarkati* ***Dok. 'Ċ'*** *u* ***Dok. 'D'*** *rispettivament);*

2. *Illi l-imsemmi Lawrence Cuschieri kien xtara żewġ porzjonijiet diviżi t'art, fi Triq Ġdida (illum Triq Fernand Gregh kif jirriżulta minn pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern hawn annessa u mmarkata* ***Dok. 'E'****), fuq liema art huwa bena l-fond surreferit, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander De Piro tal-ewwel (1) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'F'****. Sejra tiġi annessa pjanta b'referenza għall-plots imsemmija fl-istess kuntratt, u mmarkata* ***'Dok. G'****;*

3. *Illi l-intimat Tarcisio Gauci huwa l-inkwilin preżenti tal-propjetà surreferit u ilu jokkupa dan l-istess fond sa mis-sena elf disgħa mija u sebgħa u sittin (1967) b'titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament artikolu 3 flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

1. *Illi għaldaqstant, tenut kont is-surreferit, il-intimat qiegħed igawdi minn kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta għal mitejn u*

għaxar ewro (€210) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni;

2. *Illi -r-rikorrenti impjegaw is-servizzi tal-perit tagħhom, u ċioe l-perit AIC Andrew Farrugia, li prepara valutazzjoni tal-prezz reali ta' din il-propjetà fis-suq tal-llum li ġiet valutata għal erbgħa mitt elf ewro (€400,000) (kopja tar-rapport hawn anness u immarkat bħala* **Dok. *'H'*)*;*

3. *Illi l-atturi m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimat;*

4. *Illi għaldaqstant, l-atturi qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex jressqu dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalxiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-intimat Tarcisio Gauci ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimat Gauci sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, iħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jiġi rilaxxat l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi;* ***<u>jew</u>***

3. *Jordna illi f'każ illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond bin-numru sbatax (17) 'John' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b' riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 5 ta' Ottubru 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Ottubru 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimat Tarcisio Gauci datata 27 ta' Ottubru 2022[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa tabita fil-fond bl-indirizz17, John, Triq Ferdinand Grech Hal Lija flimkien ma' martu Mary Gauci detentriċi tal-karta tal-identita' numru 363848M, u dan b'titolu ta' kera;*

2. *Illi l-esponenti jirrileva illi huwa flimkien ma' martu dejjem ħallsu il-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi;*

---

[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 33 tal-proċess.
[5] A fol 37 tal-proċess.

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li l-mezzi finanzjarji tiegħu u anke ta' martu huma limitati u li prova ta' dan se jkunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-inkwilini;*

5. *Illi għalhekk l-Esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka;*

6. *Illi għalhekk l-Esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 7 ta' Novembru 2022[6], permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra r-rapport tal-Periti datat 10 ta' Jannar 2023[7].

[6] A fol 38 tal-proċess.
[7] A fol 43 *et seq* 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[8].

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[9].

Ra n-noti tar-rikorrenti ppreżentati waqt is-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[10] u l-affidavits u d-dokumenti hemm annessi.

Ra n-nota ġuramentata ta Tarcisio Gauci datata 2 ta' Ġunju 2023[11] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 28 ta' Lulju 2023[12], b'mistoqsijiet ta' kjarifika lill-Periti.

Ra n-nota tal-Periti datata 14 ta' Novembru 2023[13], bir-risposti relativi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[14] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[8] A fol 45 tal-proċess.
[9] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 54 tal-proċess u 66 tal-proċess.
[11] Nota relattiv tinsab a fol 134A tal-proċess.
[12] A fol 135 tal-proċess.
[13] A fol 138 tal-proċess.
[14] A fol 139 tal-proċess.

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[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.

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

---

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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[18] il-Bord huwa sodisfatt bil-faxxiklu ta' dokumenti mressqa mir-rikorrenti[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa it-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

---

[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] Issir referenza wkoll għas-sentenza bejn l-istess partijiet u ċioé dik fl-ismijiet **Felix Cuschieri *et* vs L-Avukat tal-Istat u Tarcisio Gauci,** (Rik Kost Nru: 512/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Novembru 2023 (mhux appellata).
[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

sebgħin elf Ewro (€275,000). 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 ħames mitt (€5,500) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif issa kellu numru t'okażżjonijiet sabiex hekk jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata 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[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 għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna lill-intimat Tarcisio Gauci sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-

[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb jingħad li l-Periti baqgħu jżommu ferm mal-valutazzjoni magħmula minnhom anke fit-tweġibiet għal mistoqsijiet ta' kjarifika.

[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.

fond bin-numru sbatax (17), ‘John’, Triq Fernand Gregh, Lija fl-ammont ta’ ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena, fl-ammont ta’ erba’ mija, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€458.33ċ) 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-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur