BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 904/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Maryrose Vella (KI 805039M), Olga Zarb (KI 238933M), Filomena Zarb (KI 420936M) f'isimha proprio u għan-nom u fl-interess ta' l-imsefrin Mario Fiorentino u Christina Mansueto

vs

Alexander Serpina (KI 437058 M) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond ossia l-appartament enumerat numru tnejn (2), mija u wieħed u erbgħin (141) triq il-Pellegrinaġġ, Bormla. (Dok MV 1 sa MV 6).*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat, b'kirja li oriġinat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), bil-kera illum ta' mitejn u tlieta u għoxrin Ewro (€223.00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f'rati ta'mija u ħdax-il ewro u ħamsin ċenteżmi (€111.50) nhar l-Ewwel (1) ta' Frar u nhar l-Ewwel (1) ta' Awissu ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fl-Ewwel (1) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).

Illi l-intimat qed tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera stabbilit a bażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewżi li kien beda qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) permezz ta' l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk jeżistu iċ-ċirkostanzi kollha kontemplati fil-liġi ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 12B et sequitur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi;

1. *Jirrevedi il-kera tal-fond ossia l-appartament enumerat numru tnejn (2), mija u wieħed u erbgħin (141) triq il-Pellegrinaġġ, Bormla għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; u;*

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma' jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord skont l-Artikolu 12 B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 5 ta' Diċembru 2022[2].

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[3].

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[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 8 ta' Ġunju 2023[5].

---

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 30 tal-proċess.
[4] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 38 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Alexander Serpina datata 11 ta' Lulju 2023[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza.*

2. *Illi l-esponenti ma huwiex jikkontesta l-fatt li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 141, appartament numru 2, Triq il-Pellegrinagg, Bormla.*

3. *Illi l-esponenti ghandu hamsa u sittin (65) sena u <u>jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi</u> u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi d-*dhul *u l-kapital tieghu ma jeccedux is-somom stipulati mil-ligi.*

4. *Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati hafna. Kif se jigi pruvat fil-kors tal-kawza, l-introjtu tieghu jikkonsisti principalment fil-pensjoni illi huwa jircievi minghand il-Gvern kull erba' gimghat.*

5. *Illi gialadarba l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi, it-tieni talba ghall-izgumbrament tal-esponenti ghandha tigi michuda.*

6. *Illi l-esponenti mghandux ibati l-ispejjez ta' din il-procedura stante illi huwa dejjem mexa mal-ligi u hallas il-kera puntwalment.*

7. *Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.*

[6] A fol 42 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023[7] fejn ġew nominati l-periti Carmen Victoria Sutton u Alexei Pace.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Alexander Serpina datata 6 ta' Ottubru 2023[8], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti 13 ta' Novembru 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2023[10] meta l-proċediment tħalla għas-sentenza.

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[11] 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

[7] A fol 45 tal-proċess.
[8] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 152 *et seq* tal-proċess. Ir-rapport jinkludi kemm valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll valuri ta' garaxxijiet propjetà tal-inkwilini.
[10] A fol 162 tal-proċess.
[11] 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[12]. 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[13]. 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.

---

[12] 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.

[13] 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mar-rikors promotur, li jinkludu wkoll estratti tal-ktieb tal-kera relattiv.

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[15].

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 u sittin elf Ewro (€160,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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

---

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(5) u 6(4).

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

[17] Irid jingħad li għalkemm l-introjtu tal-intimat huwa wieħed limitat, il-kapital tiegħu minn naħa l-oħra huwa wieħed konsiderevoli u jikkomprendi erba' garaxxijiet ta' liema l-Bord qiegħed joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Periti minnu mqabbda.

1) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jordna lill-intimat Alexander Serpina sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament enumerat numru tnejn (2), mija wieħed u erbgħin (141), Triq il-Pellegrinaġġ, Bormla, fl-ammont ta’ tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
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