BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 367/22JG
Nru fuq il-Lista: 4

L-Avukat Dottor Natalino Caruana De Brincat bħala mandatarju speċjali ta` (i) Janice Mildred Sammut (Passaport Kanadiz AE312060), (ii) Wendy Leigh Hare (Passaport Kanadiz HM553013); (iii) Lawrence William Sammut (Passaport Kanadiz AH571259); (iv) Vanessa sive Bootsie Lorraine Sammut (Passaport Kanadiz AE362798); u (v) Josephine Roxanne Wilda Kasm (Passaport Kanadiz AE385323).

Vs

Pisani Carmel sive Charles (K.I. 165751M) u Pisani Dolores Maria sive Doris (K.I. 164357M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ippreżentat nhar it-28 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord, *ad litteram*, ġie mitlub is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond,* ***27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan (Malta)*** *liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimati ossija Charles u Maria Dolores konjuġi Pisani***.**

2. *Illi r-rikorrenti huma wirtu l-immobbli de quo agitur u ddikjaraw dan permezz ta' kuntratt dikjaratorju kawza mortis fl-atti tan-Nutar Matthew Agius datat nhar it-tlieta (3) ta' Settembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (kopja anness u mmarkat bhala Dok. A). Għalhekk r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom.*

3. *Illi r-rikorrenti b'hekk huma l-propjetarji assoluti tal-fond in kwestjoni u cioe tal-fond 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan (Malta).*

4. *Illi r-rikorrenti intavolaw rikors Kostituzzjonali, fejn l-Onorabbli Prim Awla (sede Kostituzzjonali) fil-kawża bl-ismijiet* ***Janice Mildred Sammut et vs Avukat tal-Istat et*** *preseduta mill-imħallef Dr Audrey Demicoli (rikors numru 727/2021 AJD) fejn il-perit tekniku Dr Konrad Xuereb espleta l-inkarigu tiegħu u kkonkluda li l-valur preżenti tas-suq tal-fond de quo huwa ta madwar €355,700 (kopja tar-rapport anness u mmarkat bhala Dok. B).*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi nonostante dan l-intimati konjuġi Pisani għadhom jokkupaw l-istess fond, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallaslu l-ammont miżeru ta` €205 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħataw id-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti jixtiequ jeżerċitaw permezz tar-rikors odjern.*

7. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjuġi Pisani ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

8. *Illi jekk l-inkwilini konjuġi Pisani ma tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini konjuġi Pisani żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mil-fondi stante li ma jkollomx dritt jibqgħaw fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimati Charles Pisani u Maria Dolores Pisani huma l-inkwilini tal-fond 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan (Malta) ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Charles Pisani u Maria Dolores Pisani li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

3. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-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 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan (Malta), fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4. ***Jordna*** *u* ***jikkundanna*** *lill-intimati Charles Pisani u Maria Dolores Pisani jibdew jħallsu tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. **Jordna**, *f'każ illi l-intimati Charles Pisani u Maria Dolores Pisani ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan (Malta) jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

6. ***Jagħti** dawk il-provedimenti kollha li hemm bżonn.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar ippreżentata nhar il-20 ta' Mejju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati Pisani kif ippreżentata nhar l-4 ta' Jannar 2023[4] li fiha eċċeppew *ad litteram* is-segwenti;

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom jgibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghal fini ta' korrettezza r-rikorrenti ghandhom igibu prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, sabiex ikun kkonfermat jekk tali test tal-mezzi u eventwali talbiet ghandhomx isiru*

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 45 *et seq* tal-proċess.

ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi rrilevat illi l-intimati eccipjenti huma inkwilini tal-fond 27, Rose, Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan, liema kirja hija wahda protetta u konsegwentement l-intimati qed jaqblu mal-ewwel (1) talba;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-ecccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex qed jopponu ghat-tieni (2) talba;*

5. *Illi fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini ghamlu kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti b'referenza ghat-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti, jigi eccepiet illi meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm zghir li ghandhom l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedu, u izjed minn hekk, meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini wetqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum, filwaqt li jigi sostnut li ghandhom jibqghu jhallsu l-kera li prezentament ihalsu, huma ma ghandhomx jigu kostretti ihalsu rata ta' kera gholja, u fi kwalunkwe kaz, zgur li ma ghandhomx ikunu kostretti ihalsu 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas tenendo in konsiderazzjoni ukoll tad-dħul baxx u tant limitat tal-eccipjenti;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-ecccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-hames (5) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:*

    a. *Illi l-intimati eccepjenti, igawdu minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 27, Rose, Triq Mons. F.X. Zahra, Hal Balzan;*

b. *Illi l-intimati eccepjenti ghandhom l-eta' ta' 71 sena u 65 sena rispettivament u l-pensjoni hija l-unika introjtu li l-eccipjenti ghandhom;*
c. *Illi inoltre l-kapital tal-intimati eccipjenti ma jaqbisx l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
d. *Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqilhom l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur taghhom tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigu ordnati jizgombraw mill-fond inkwistjoni;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-intimati eccipjenti m'ghandhomx jigu tenuti jhalsu l-ispejjez tal-proceduri odjerni;*

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata t-18 ta' Jannar 2023[5].

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[6].

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[7].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presjedut tad-9 ta' Ġunju 2023[8] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Maria Mckenna.

---

[5] A fol 49 *et seq* tal-proċess
[6] A fol 51 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 58 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati ppreżentata nhar it-23 ta' Jannar 2023[9] bid-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-9 ta' Awwissu 2023[10].

Ra n-nota tar-rikorrenti kif ippreżentata nhar il-10 ta' Ottubru 2023[11].

Ra illi fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023, din il-kawża tħalliet għas-sentenza bi qbil bejn il-partijiet.

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[12] 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

[9] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 196 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 207 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[13]. 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[14]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur u saret anke dikjarazzjoni da parti tal-intimati li jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera[16]. Il-Bord jinnota wkoll li qabel ma nbdew dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti bdew ukoll proċeduri quddiem il-

---

[13] 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.

[14] 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.

[15] 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".

[16] A fol 208 tal-proċess.

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **<u>AD Mildred Janice Sammut et vs L-Avukat tal-Istat et</u>** (Rik Nru. 727/21) dwar l-istess fond u l-istess kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-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 tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000). 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' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati konjuġi Pisani huma l-inkwilini tal-fond 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Ħal Balzan skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

[17] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid ir-regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena bħala kera għall-fond, 27, Rose Triq Mons. F.X. Zahra, Ħal Balzan, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) 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.

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