BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 475/2022
Nru fuq il-Lista: 25

Gemma Fenech (K.I. 504332M), Josephine Fenech (K.I. 749057M), Maria Pina Fenech (K.I. 776251M) u permezz ta' digriet tad-9 ta' Ottubru 2023, l-atti ġew leġittimati f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech biss wara l-mewt ta' Gemma Fenech

vs

Joseph Camilleri (K.I. 0194946M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 'Mary' fi Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, liema fond huma wirtu mingħand Giuseppe Fenech,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ir-raġel tal-attriċi Ġemma Fenech u missier l-atturi Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu, elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) u d-denunzja relattiva (annessa u mmarkata bħala ***Dok.'A'****) saret skond il-liġi b'Avviż numru mitejn u erbgħa tal-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (204/1994);*

2. *Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien bena l-fond surreferit fuq sit li xtara permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tas-sebgħa u għoxrin ta' Frar elf disa mija u wieħed u sittin (27/02/1961), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'B'****;*

3. *Illi l-konvenut Joseph Camilleri huwa l-inkwilin preżenti tal-propjetà surreferita u ilu jokkupa l-istess fond miż-żmien sebgħinijiet (1970s) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjament artikolu 3 flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009*[2]*, senjament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi għaldaqstant, il-konvenut qiegħed igawdi kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta għal mitejn u seba' Ewro u tmien ċenteżmi (€207.08) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni;*

5. *Illi din il-kera hija rriżorja fis-suq tal-lum, tant li skont valutazzjoni tal-perit AIC Ġorġ Cilia, (hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'Ċ'****), il-*

[2] Kliem mibdul għal tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta skond digriet tat-30 ta' Ottubru 2023.

prezz reali ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000.00).

6. *Illi l-atturi m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-konvenut;*

7. *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[3];*

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti jew min minnhom, prevja kwalsiasi 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-konvenut ai termini tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4]; u*

2. *Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-konvenut Joseph Camilleri ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-konvenut Camilleri sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, jħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxa l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi;* ***JEW***

[3] Kliem mibdul għal 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' digriet datat 30 ta' Ottubru 2023.
[4] *Ibid nru. 3*

3. *Jorda illi f'każ illi l-konvenut jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond 'Mary', Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, 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 jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;*

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-23 ta' Ġunju 2022[5].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[6].

Ra dak li seħħ quddiem dan il-Bord kif qabel presedut fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022[7] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Camilleri datata 18 ta' Ottubru 2022[8] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, fil-mertu, l-Esponent jaghmilha cara li huwa ghandu mezzi ferm limitati, huwa persuna anzjana li ilu ghexierien ta' snin jirrisjedi fil-fond*

---

[5] A fol 25 tal-proċess.
[6] A fol 30 tal-proċess.
[7] A fol 35 tal-proċess.
[8] A fol 37 tal-proċess.

mertu ta' din l-istanza, liema fond huma dejjem zammu fi stat tajjeb u dejjem hallas l-kera dovuta regolarment u skont il-ligi. Dwar dan huwa ser iressaq il-provi taghhom fil-proceduri odjerni;

2. *Illi l-Esponent jaqbel ma' zieda fil-kera sakemm din tkun wahda ragjonevoli u li huwa jista jhallas fic-cirkostanzi tieghu, anke fl-ghajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' Intimata, parti f'din l-istanza;*

3. *Illi ghalhekk l-Esponent umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-Esponent jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema ikkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXVII tas-sena 2018 u li certament ma tapplikax ghall-kaz odjern.*

Ra r-rapport tal-Periti datat 10 ta' Jannar 2023[9].

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[10].

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[11].

---

[9] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 48 tal-proċess.
[11] A fol 49 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[12] fejn l-atti ġew leġittimati f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech.

Ra n-noti tar-rikorrenti datata 9 ta' Ottubru 2023[13] u l-affidavits u d-dokumenti hemm annessi.

Ra d-digriet tiegħu tat-30 ta' Ottubru 2023[14].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[15], bid-dokumenti relattiv għat-test tal-mezzi[16]. Dakinhar il-kawża tħalliet 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[17] 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

[12] A fol 59 tal-proċess.
[13] A fol 60 tal-proċess u 99 tal-proċess.
[14] A fol 107 tal-proċess.
[15] A fol 108 tal-proċess.
[16] A fol 109 tal-proċess.
[17] 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[18]. 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[19]. 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.

[18] 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.

[19] 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[20] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentat mar-rikors promotur u kif ukoll dawk mressqa mill-intimat, inkluż il-kiteb tal-kera u ċ-ċedoli ta' depożitu tal-kera in kwistjoni.

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[21].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) 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

[20] 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".
[21] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[23]. 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. Semmai, l-Awtorità għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta.

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' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat Joseph Camilleri sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bl-isem 'Mary' fi Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) 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 mir-rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[23] *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.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur