BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 415/22
Nru fuq il-Lista: 10

Eucharistica Mercieca (K.I. 0380656M), Andrew Mercieca (K.I. 0203878M), Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. 0502961M) u Josephine sive Josette Mercieca (K.I. 0395858M)

vs

Brian Ellul (K.I. Nru. 0120770M) u Glenda *sive* Glenda Josephine (K.I. Nru. 0370875M) Ellul[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Mejju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

[1] Kelma miżjuda permezz ta' digriet datata 10 ta' Lulju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġia tnejn u ħamsin (52) fi Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ippublikat in atti tan-Nutar James Grech nhar it-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Dok A).*

2. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b' ċens temporanu għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, u dan permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar ta' nhar it-tnejn (2) ta' Diċembru tas-sena elf disa mija u wieħed u disgħin (1991) (Dok B).*

3. *Illi fis-sena elfejn u tnax (2012), mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-istess ċens ġie konvertit f' kera a tenur tal-Kap. 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan li għalhekk l-intimati baqgħu jirrisjedu ġewwa l-proprjeta' de quo agitur taħt titolu ta' inkwilinat.*

4. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu igawdu minn kera sfurzata fuq ir-rikorrenti sidien u llum il-ġurnata qiegħdin iħallsu biss kera miżera.*

5. *Illi minkejja li l-inkwilini qed iħallsu l-massimu tal-kera prospettata mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan li ma hemm ebda dubbju li tali kera hija waħda baxxa, parikolarment tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet mogħtija lilhom biex iressqu rikors a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i. *Jordna li jsir d-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW*

iii. *Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-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, u dan b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimatai hekk kif dikjarat.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 8 ta' Ġunju 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 17 ta' Awwissu 2022[4].

---

[3] A fol 15 tal-proċess.
[4] A fol 20 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[5].

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[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Alan Galea u Bernice Van Dijk.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 10 ta' Lulju 2023[8], kontenenti l-affidavits rispettivi tagħhom. Dakinhar ġiet mitluba u ntlaqgħet talba tar-rikorrenti sabiex jiġi miżjud il-kunjom Ellul wara isem l-intimata fl-okkju tal-proċeduri.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Settembru 2023[9].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati tad-9 ta' Ottubru 2023[10] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023[11] fejn l-avukat tar-rikorrenti talab żmien sabiex iħejji mistoqsijiet ta' kjarifika lil periti.

---

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 36 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 38 tal-proċess.
[9] A fol 44 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 301 tal-proċess.

Ra n-nota bil-mistoqijiet imsemmija fil-paragrafu preċedenti[12].

Ra t-tweġibiet tal-Periti datati 23 ta' Novembru 2023[13].

Ra illi fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023[14], il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla 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[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

---

[12] A fol 302 tal-proċess.
[13] Dawn jibdew a fol 304 tal-proċess.
[14] A fol 308 tal-proċess.
[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.

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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, konfermati bix-xhieda tal-istess, liema provi ma ġewx kontradetti. In oltre, minn eżami tad-dokumenti mressqa mill-intimati stess, huwa ċar li ma hemmx kwistjoni dwar dan il-punt, anke minħabba l-fatt li xi ċedoli ta' depożitu saru propja kontra r-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

[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.
[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] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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 ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu[20] u għalhekk dan il-Bord 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 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' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

---

[20] Il-Periti baqgħu tal-istess fehma anke fit-tweġibiet tagħhom għall-mistoqsijiet mqanqla mir-rikorrenti.

[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal kompletezza mbagħad, peress li ġie ventilat l-argument li fil-kawża kostituzzjonali ir-rapport hemm magħmul kien jindika valur għola, il-Bord ifakkar li f'dan il-każ ma kienx hemm qbil li l-bord joqgħod fuq dak ir-rapport u jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fil-każ odjern jirriżulta li meta ċ-Chairman tal-Bord ipproċeda bil-ħatra ta' żewġ membri tekniċi sabiex jaċċedu fuq il-fond u jivvalutawh, ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan minn xi wieħed mill-partijiet, u lanqas ma kien hemm talba mill-partijiet sabiex tintuża l-istima li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Għandu jingħad li fil-każ odjern saret l-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom, u s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għal valur li huwa sostanzjalment inqas minn dak li waslet għalih l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Madankollu, ma saret l-ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jsegwi l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri bħala prova, iżda ma saret ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni partikolari. Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."*

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimati Brian Ellul u Glenda *sive* Glenda Josephine Ellul jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena bħala kera għall-fond internament enumerat wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħa (4), Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa fl-ammont ta' mitejn u wieħed disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) 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.

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