BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 631/2022
Nru fuq il-Lista: 15

Anthony Rodo (K.I. Nru: 437441M), Raymond Rodo (K.I. Nru: 341255M), Mary Sultana (K.I. Nru: 569042M), Elisa Vassallo (K.I. Nru: 814444M) u Josephine Mifsud (K.I. Nru: 377047M)

vs

Carmen Sammut (K.I. Nru: 0698147M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma lkoll aħwa u sidien tal-fond, dar, bl-indirizz: 153, Triq Id-Duluri, Pieta' (vide* **DOK A** *– causa mortis).*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Il-fond, dar, proprjeta' tar-rikorrenti suriferit jinsab mikri lill-intimata u dan ilu mis-sena Elf Disa' Mija Tmienja u Sebgħin (1978) hekk kif jixhed il-kuntratt anness u immarkat* **DOK B** *li jikkonferma li inizjalment dan għadda għand l-intiata b'ċens temporanju li sussegwentament ġie konvertit f'kirja.*

3. *L-inkwilina intimata llum tħallas il-kera tlett mija u sitta w'għoxrin ewro (€326) fis-sena.*

4. *L-inkwilina intimata allura ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *L-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.*

6. *Għalhekk l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu rikors ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i. *Jordna minnufih, li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 Tal-Liġijiet ta' Malta jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Carmen Sammut u dana jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili)*

u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom.

ii. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-meżżi, jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit, u cioe' dik bl-indirizz 153, Triq Id-Duluri, Pieta', fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW*

iii. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijjet ġodda tenut kont iċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaq li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz 153, Triq Id-Duluri, Pieta'.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija inġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 4 ta' Awwissu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2022[3].

[2] A fol 10 tal-proċess.
[3] A fol 15 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[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-intimata datata 5 ta’ Ġunju 2023[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex issostnu dak li qegħdin jiddikjaraw fir-rikors promotur u juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

2. *Illi hekk kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti Carmen Sammut tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandha tibqa’ tokkupa l-fond in kwistjoni u ċioe l-fond bin-numru 153, Triq id-Duluri, Tal-Pietà, taħt titolu ta’ kirja;*

3. *Illi fi kwalsiasi każ u b’riferenza għat-talbiet tar-rikorrenti, kwalunkwe żieda fil-kera semmai hija fid-diskrezzjoni ta’ dan l-Onorabbli Bord u dana hekk kif jipprovdi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;*

4. *Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi;*

[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 28 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[7], fejn ġew nominati l-Periti James Manduca u Danica Mifsud.

Ra l-ewwel rapport tal-Periti datat 15 ta' Settembru 2023[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Carmen Sammut datata 3 ta' Ottubru 2023[9] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[10], fejn il-Bord ordna lil-Periti maħtura sabiex jerġgħu iħejju rapport mil-ġdid u dan għaliex fl-ewwel rapport kien ċar li kienu daħlu f'kunsiderazzjonijiet erronji u mhux meħtieġa, rigwardanti l-potenzjal tal-iżvillup tal-fond in kwistjoni.

Ra t-tieni rapport tal-istess Periti datat 1 ta' Diċembru 2023[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023[12], fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata fil-konfront tar-rikorrenti u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[7] A fol 31 tal-proċess.
[8] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiv tinsab a fol 51 tal-proċess.
[10] A fol 96 tal-proċess.
[11] A fol 98 tal-proċess.
[12] A fol 112 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[13] 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[14]. 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[15]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur u bir-rikonoxximent mwettaq mill-intimata fl-aħħar seduta ta' dawn il-proċeduri.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-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 tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000). Tajjeb jingħad li qiegħed jittieħed biss kunsiderazzjoni tat-tieni rapport li elimina l-istudju tal-potenzjal tal-fond mwettaq fl-ewwel rapport. Id-differenza bejn iż-żewġ valuri mogħtija kien dak ta' tmenin elf Ewro

[16] 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".
[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).

(€80,000)[18]. Jerġa jiġi mfakkar li l-eżaminazzjoni tal-fond għandu jsir bħala dar residenzjali biss u xejn aktar[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera għal-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimata u m'huwiex konvint, li'hemm mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li hija tkun tista tlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tagħha u l-kapital kważi ineżisteni li għandha fil-pussess tagħha. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400).

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 ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.

---

[18] L-ewwel rapport kien jindika valur ta' erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000).

[19] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew mħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni u applikat fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardon *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dna il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

3) Jilqa' t-tielet talba b'hekk jordna lill-intimata Carmen Sammut sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat mija, tlieta u ħamsin (153), Triq id-Duluri, Pietá, fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin Ewro (€450) 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