BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 90/2023
Nru fuq il-Lista: 51

Maria Marchett (KI Nru 0334750M), Josephine Cardona (KI Nru 0484351M), Giorgio Colombo (KI Nru 0530352M), Emmanuele Pisani (KI Nru 0048955M), Giovanni Pisani (KI Nru 0005257M), Ronaldo sive Aldo Pisani (KI Nru 0245466M), Rita Saliba (KI Nru 061058M) f'isimha proprju u għan-nom ta' ħuha Eugenio Psaila (KI Nru 0245763M) skont id-digriet ta' inabilitazzjoni tal-25 ta' Frar 2015 u Eugenio Pisani (KI Nru 0245763M)

vs.

Victor Grech (KI Nru 0518442m) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża u dan skond digriet tas-16 t'Ottubru 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Frar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond li numru mija u tlettax (113) bl-isem 'Marob', sovrastanti[2] *għal beni ta' terzi, li jinsab ġewwa Triq in-Naxxar, San Gwann;*

2. Illi huma akkwistaw dan il-fond mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Carmela Borg u Anthony Pisani;

3. Illi l-istess Anthony Pisani akkwista is-sub-utile dominju fuq il-fond mertu tar-rikors odjern mingħand Raffaele Barbara permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 12 ta' Mejju, 1960 [Dok A];

4. Illi l-intimat Victor Grech jokkupa l-imsemmi fond numru mija u tlettax (113) bl-isem 'Marob House', li jinsab ġewwa Triq in-Naxxar, San Gwann bħala r-residenza ordinarja tiegħu versu l-kera ta' tliet mija u wieħed u għoxrin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€ 321.44) fis-sena, kif jirriżulta miċ-Cedola ta' Depożitu numru 1436/2021 [Dok N];

5. Illi l-fond hawn fuq imsemmi ilu għal diversi snin sa' minn qabel is-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għadu mikri lil intimat Victor Grech;

6. Illi l-intimat qed iqis ruhu fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, u skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera dovut żdied skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, u llum jammonta għal tliet mija u wieħed u għoxrin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€ 321.44) fis-sena.

8. Illi skont ir-Rapport tal-Perit Glorianne Vassallo Cardona, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***is-suq liberu huwa ta' € 180,000.00*** *[Dok L];*

[2] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tas-16 ta' Ottubru 2023

9. Illi għalhekk r-rata ta' kera li hija perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi hija waħda irrizorja u dan partikolarment meta paragunat mar-rata ta' kera li jista' jippercepixxi dan il-fond fuq is-suq liberu;

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

11. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;
Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord, Jilqa' t-Talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan l-Onorabbli Bord JogħġbU:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk Jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) Fl-eventwalita` li Dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat invece jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu;

u

(iii) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat Victor Grech tal-fond proprjeta` tar-rikorrenti numru mija u tlettax (113) bl-isem 'Marob', sovrastanti[3] *għal beni ta' terzi, li jinsab ġewwa Triq in-Naxxar, San Ġwann;*

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat Victor Grech, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah liberu u battal u f'kundizzjoni tajba a favur tar-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni matul il-perijodu ta' żmien akkordat fit-talba preċedenti;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt minn issa sabiex jidher għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimat, inkluż kwalsiasi azzjoni għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[4].

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Ġunju 2023[5], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Lulju 2023[6].

[3] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tas-16 t'Ottubru 2023
[4] A fol 36 tal-proċess.
[5] A fol 38 tal-proċess.
[6] A fol 41 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Victor Grech datata 20 ta' Settembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[8] fejn intalbet u ngħatat korrezzjoni fl-okkju tar-rikors promotur u ġew nominati l-Periti Bernice Van Dijk u James Mifsud.

Ra r-rapport tal-Periti datat 23 ta' Novembru 2023[9].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 15 ta' Jannar 2024[10] fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[11] fejn ġie mressaq affidavit ta' Rita Saliba, saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

[7] A fol 46 tal-proċess.
[8] A fol 50 tal-proċess.
[9] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 121 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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 għal-każ odjern.

[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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontestati mill-intimat inkwilin. Wara kollox, fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024, l-avukat tal-intimat iddikjara li ma kienx hemm ħtieġa tal-awtentiċita tad-dokumenti mressqa mir-rikorrenti u li l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera. Huwa ċar li ma hemmx kontestazzjoni dwar dan tant li ċ-ċedola tal-kera relattiva saret kontra r-rikorrenti stess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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,

---

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6). Il-Bord jinnota illi ġiet esebita dikjarazzjoni mill-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá illi turi li l-intimat inkwilin għandu *card* tad-diżabilita'. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li l-intimat jissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tiġi utilizzata dik id-diskrezzjoni.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena.

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) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna lill-intimat Victor Grech jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru mija u tlettax (113) bl-isem 'Marob' sovrastanti għal beni ta' terzi, li jinsab ġewwa Triq in-Naxxar, San Gwann fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena, fl-ammont ta' erbgħa mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, b'dana illi ma jqisx li għandu jżid mal-kundizzjonijiet fil-kirja għaliex dak mitlub fir-rigward huwa diġà kopert bil-liġi.
3) Jiċħad it-tielet talba.
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