BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 118/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Stephen Inguanez (K.I. 229069M) u Marisa Inguanez (K.I. 378273M)

vs

Mario Muscat (K.I. 121349M) u Giacinta Muscat (K.I. 366853M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Frar 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjeta' ossia l-fond bin-bumru, 86 u 88, Triq Kola Xara, Ir-Rabat, Malta (Dok 'A').*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *L-intimati Muscat ilhom ghal żmien twil jokkupaw l-fond surriferit, taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi għaljhekk dawn jgawdu kirja sfurzata fuq is-sidien u jħallsu biss kera ta' €209.65ċ fis-sena (Dok'B'), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.*

4. *L-esponenti illum huma magħrrfa illi l-fond in kwistjoni, kawżi ta' nuqqas estrem ta' manutenzjoni u traskuraġni jinstab fi stat ħażin ħafna tant li mhuwiex abitabbli stante illi huwa ta' periklu kbir. Dan kollu bi ksur flagranti tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Għaldaqstant ma huwiex qed jiġi użat għall-iskop li għalih huwa ġie mikri.*

5. *L-esponeneti huma tal-fehma illi l-intimati ma għandhom l-ebda dritt jkomplu jgħixu ġol-propjeta' u għalhekk qegħdin jitolbu l-iżgumbrament. Madanakollu qegħdin jagħmlu talba sussidjarja u mingħajr preġudizzju għat-talba primarja tagħhom, biex jekk dan il-Bord jiddeċidi illi jħalli lill-intimati jkomplu jokkupaw il-fond bħala kerreja, jibdew jħallsu kera għola ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

1. *Jordna għar-raġunijiet hawn fuq premessi, l-iżgumbrament tal-*intimati *mill-*fond *bl-indirizz 86 u 88, Triq Kola Xara, Ir-Rabat, Malta u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jivvakaw* mill-istess fond u dan ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-*Liġijiet ta' Malta;*

2. *Bit-tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-*istess intimati sabiex *fiż-żmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord jneħħi dak kollu li huwa ħwejġu u jagħti lura l-*pussess battal tal-istess fond fl-istess stat tajjeb *illi kien mgħoddi lilhom u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-*pussess tal-fond de quo;

3. Kontestwalment, jillikwida, *bil-ħatra ta' perit nominandi jekk ikun meħtieġ, somma ekwivalenti għad-*danni kumplessivi sofferti mir-*rikorrenti, rappreżentanti xogħlijiet u manutenzjoni (inkluż dawk ta'* natura strutturali) *tal-fond suriferit kawża tat-*traskuraġni u negliġenza *tal-intimat, u kif ukoll somma li tirrapreżenta kumpens għall-*okkupazzjoni tal-intimat fil-fond;

4. *Bit-tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-intimat jħallas dik is-somma hekk likwidata;*

5. *Kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord ma jaqbilx illi l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-*fond *kif mitlub fit-talbiet preċedenti, jagħti* dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-*mezzi u ċjoe', 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 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

6. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva permessi mil-Liġi, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi reveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru, 86 u 88, Triq Kola Xara, Ir-Rabat, Malta, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 25 ta' Frar 2022[2]. Ra r-risposta tal-intimati Muscat datata 11 ta' April 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament jigi eccepit li l-intimati ma humiex l-inkwilini tal-fond bin-numru 86, li jikkonsisti f'garage uzat mir-rikorrenti stess. Madanakollu jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 88.*

2. *Illi minghajr pregudzzju ghall-premess l-ewwel sar-raba talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom tigi michuda bl-ispejjez.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jirrilevaw konfuzzjoni fir-raba premessa tar-rikors.*

---

[2] A fol 11 tal-proċess.
[3] A fol 14 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-intimati naqsu milli jaghmlu manutenzjoni tal-fond u wisq anqas ma huwa minnu li huma mhumiex jaghmlu uzu mill-fond de quo ghall-iskop li ghalih gie mikri.*

5. *Illi minghajr prejudizzju, jekk hemm xi hsarat, dawn zgur li mhumiex ta' natura tali li jintitulaw lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk l-ewwel, tieni, tielet u raba talbiet ghandhom jigu michuda.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in kwantu ghall-hames talba, limitatament ghat-test tal-mezzi, l-esponenti ma jopponux li jkunu soggetti ghat-test tal-mezzi. Madanakollu u kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza odjerna huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda.*

7. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;*

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2022[4] quddiem il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Mejju 2022[5].

[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 19a tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti datat 25 ta' Mejju 2022[6].

Ra l-mistoqsijiet tal kjarifika magħmula mir-rikorrenti[7].

Ra t-tweġibiet tal-istess Periti[8].

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[9].

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[10].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 22 ta' Ġunju 2023[11] fejn ġew irtirati l-ewwel erba' talbiet. Dan il-fatt ġie ulterjorment imsaħħaħ bin-nota ta' ċessjoni mressqa fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023 fejn ġew maħtura l-istess Periti qabel imsemmija sabiex jerġgħu jeżaminaw il-fond ai fini ta' valur.

Ra n-nota tal-intimati datata 16 ta' Ottubru 2023[13] bid-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

---

[6] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 36 tal-proċess.
[8] Imressqa fl-24 ta' Novembru 2022 u jinsabu a fol 59 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 64 tal-proċess.
[10] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 72 tal-proċess.
[12] Din tinstab a fol 74 tal-proċess.
[13] A fol 74 *et seq* tal-proċess.

Ra t-tieni rapport tal-Periti datat 2 ta' Novembru 2023[14].

Ra n-noti tar-rikorrenti datata 9 ta' Ottubru 2023[15] u l-affidavits u d-dokumenti hemm annessi.

Sema' x-xhieda ta' Paul Attard[16] u ra li dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza[17].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023 fejn ġiet ippreżentata n-nota da parti tal-intimati (din id-darba debitament ġuramentata), l-partijiet straħu fuq il-valur u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi tajjeb jiġi mfakkar li l-ewwel erba' talbiet fir-rikors promotur ġew ċeduti wara t-tweġibiet ta' kjarifika mill-Periti biex b'hekk dak li għad fadal jiġi deċiż huwa biss dak konċernati t-talbiet rimanenti 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[18] 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.

---

[14] A fol 256 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 66 tal-proċess u 101 tal-proċess.
[16] Magħmula fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023
[17] Verbal relattiv jinsab a fol 106 tal-proċess.
[18] Att XXVII tas-sena 2018.

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[19]. 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[20]. 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.

Illi dwar it-titolu[21] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mill-partijiet u ma jirriżultax li qatt seta' kien hemm xi kontestazzjoni dwar dan, meta wieħed iqis in-natura oriġinali tal-azzjoni.

---

[19] 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.

[20] 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.

[21] 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

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[22].

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 għaxart elef Ewro (€210,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

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' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel erba' talbiet u dan wara ċ-ċessjoni tagħhom.
2) Jiċħad il-ħames talba.
3) Jilqa' s-sitt talba u b'hekk jordna lill-intimati Mario Muscat u Giacinta Muscat sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn

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".

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

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

il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tmienja u tmenin (88)[24], Triq Kola Xara, Rabat (Malta) fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Għalkemm issemma l-fond 86, anke mill-Periti, huwa ċar li dan huwa żbaljat, x'aktarx indott bil-kitba tal-ewwel premessa fir-rikors promotur (u dak indikat fid-dokument t'akkwist anness miegħu). Dan isegwi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u dak rifless f'paragrafu 4 tal-affidavit tal-intimat Mario Muscat. Il-fond 86 huwa garaxx. Dan kollu huwa wkoll ikkonfermat mir-rapport tal-Periti fil-kawża kostituzzjonali li jinsab a fol 38 tal-proċess.