BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 21 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 147/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Anthony *sive* Tonio Cassar (K.I. 344872M)

vs

Peter Busuttil (K.I. 437843M),
Pauline Busuttil (K.I. 997445M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Marzu 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 huwa proprjetarju tal-fond* ***6, Triq Hal-Bajjada, Rabat, Malta****, li huwa akkwista b'kuntratt tal-14 ta' Mejju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument B"*** *hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Busuttil ghal dawn l-ahhar cirka hamsin (50) sena b'kera mizera li llum tammonta ghal €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'dan illi l-intimati Busuttil baqghu jhallsu bir-rata ta'* ***€185.00c*** *fis-sena minkejja l-awmenti tenwi li saru skond l-oghli tal-hajja.*

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Busuttil qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €185.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

6. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u*

sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

7. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2021.*

8. *Illi jekk l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimati **Peter Busuttil (K.I. 437843M) u Pauline Busuttil (K.I. 997445M)** huma l-inkwilini tal-fond **6, Triq Hal-Bajjada, Rabat, Malta**, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini **Peter Busuttil (K.I. 437843M) u Pauline Busuttil (K.I. 997445M)** li ghandu 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, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Micallef bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimati Busuttil fil-31 ta' Dicembru 2022.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond **6, Triq Hal-Bajjada, Ir-Rabat, Malta** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati **Busutttil** ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

4. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimati inkwilini **Peter Busuttil (K.I. 437843M) u Pauline Busuttil (K.I. 997445M)** ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-*

kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Busuttil mill-fond ***6, Triq Hal-Bajjada, Ir-Rabat, Malta,*** *fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

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[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023 fejn spjega li r-rikors promotur ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Busuttil datata 11 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datat 13 ta' Lulju 2023[5].

Ra d-digriet tas-26 ta' Lulju 2023[6] permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Maria Roberta Mallia u Robert Vella.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Settembru 2023[7].

---

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.
[4] A fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 21 tal-proċess.
[6] A fol 24 tal-proċess.
[7] A fol 28 *et seq* tal-proċess.

Ra n-noti ġuramentati tal-intimati datati 11 ta' Ottubru 2023[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrent datata 20 ta' Ottubru 2023[9], mressqa sabiex tiġi indirizzata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023 fejn l-avukat tal-intimati ddikjara li l-assistiti tiegħu jirrikonoxxu lir-rikorrent bħala sid il-kera tagħhom u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

<u>L-Ewwel Eċċeżżjoni tal-intimati – Il-kawża kellha tiġi msejsa fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>

Illi mingħajr dilungar żejjed jingħad mill-ewwel li din l-eċċezzjoni hija żbaljata. Jirriżulta ċar li l-fond in kwistjoni kien wieħed dekontrollat, u għalhekk huwa ċar li l-Kapitolu 158 huwa dak rilevanti[10]. Bħala prova ta' dan, ġie eżebit ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li juri li l-fond in kwistjoni kien wieħed suġġett għad-dekontroll. Ġie ritenut li prova bħal din tgħaddi mill-eżami rikjest mill-artikolu 627 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[11]. Huwa ovvju allura li jgħodd hawn l-artikolu 5(1) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Imbagħad, ikollu jingħad li

[8] Dik ta' Peter Busuttil tinsab a fol 36A u dik ta' Pauline Busuttil tinsab a fol 47 tal-proċess.
[9] A fol 74 tal-proċess.
[10] Fost diversi wieħed huwa mistieden jaradak li seħħ fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost Nru: 273/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-9 ta' Ottubru 2023. Hija ġusta wkoll ir-riferenza magħmula mir-rikorrent, fin-nota a fol 74, u ċioé s-sentenza fl-ismijiet **<u>Paul Borg vs Giovanna Yvonne Saliba *et*,</u>** (Rik Nru: 132/2019/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Ottubru 2021.
[11] Dwar dan, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmel *sive* Charles Mifsud *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,</u>** (Rik Kost 375/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-22 ta' Jannar 2024.

dan il-Bord ma jistax jifhem il-għala ingħatat din l-eċċezzjoni meta fit-tieni sett ta' proċeduri Kostituzzjonali (għaliex min qari tas-sentenza jidher li l-ewwel proċeduri ġew ċeduti propju minħabba f'dan il-punt, u ċioé li l-kawża kienet ġiet ibbażata erronjament fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), bejn l-istess partijiet, fuq l-istess fond, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet ksur tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[12]. Dik is-sentenza ma ġietx appellata.

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ħażina.

It-Tieni Eċċezzjoni – L-Azzjoni ma tistax tirnexxi għaliex ibbażat fuq l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi tassew li r-rikors promotur jsemmi dawn iż-żewġ artikolu tal-liġi, iżda l-istess rikors jsemmi wkoll "jew kull regolament ieħor" għat-twettiq tat-test tal-mezzi. Issa, kif rajna, l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk jgħodd hawn dak li jrid l-artikolu 12B(3)(ċ) tal-istess Kapitolu, b'referenza għal-Liġi Sussidjarja 16.11.

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija wkoll ħażina u qiegħda tiġi mwarrba.

Mertu

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

[12] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony *sive* Tonio Cassar vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 262/2022) mogħtija nhar is-16 ta' Diċembru 2022.

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 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.

[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 **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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti mressqa mir-rikorrent u l-intimat stess mar-risposta tagħhom (estratt tal-ktieb tal-kera). Apparti minn hekk, issir referenza għad-dikjarazzjoni magħmula mill-intimati fl-aħħar seduta ta' dawn il-proċeduri[17].

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[18].

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 sittin elf Ewro (€160,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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.

---

[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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.
[18] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond enumerat 6, Triq Ħal-Bajjada, Rabat (Malta) skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Peter u Pauline konjuġi Busuttil jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat 6, Triq Ħal-Bajjada, Rabat (Malta), fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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