BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 190/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Rosa armla minn Giuseppe Farrugia (K.I. 675741M) u
Nikola Magro (K.I. 94435M)

vs

Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) u l-Awtorita` tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' April 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond* ***20 gja 40, Triq il-Bali' Gaurena, Qrendi*** *li flimkien ma' huthom mejta kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja skond kuntratt tas-6 t'Awwissu, 1983 fl-atti tan-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Nutar Philip Said li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***DOK A****.*

2. *Illi Annunziata Magro mietet fit-22 ta' Marzu 2008, u il-wirt taghha ddevolva b'testment tat-18 t'Ottubru, 2001 fl-atti tan-Nutar Philip Said li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***DOK B*** *fejn hija nnominat bhala eredi taghha lil ohtha, r-rikorrenti, Rosa Farrugia.*

3. *Illi Carmela Magro mietet fis-26 ta' Mejju, 2014, u l-wirt taghha ddevolva b'testment tad-29 ta' Marzu 2009 fl-atti tan-Nutar Philip Said fejn innominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti Nikola Magro kif jirrizulta minn* ***DOK C*** *hawn anness.*

4. *Illi Joseph Michael Magro miet fit-3 t'April, 2005 f'Sydney, New South Wales, u kif jirrizulta mill-Grant of Probate hawn anness u mmarkat bhala* ***DOK D*** *huwa nnomina lil huthu kollha f-ishma ndaqs bejnithom kif jirrizulta mit-testment tieghu tat-18 ta' Frar, 2003.*

5. *Illi ghalhekk il-propjeta in kwistjoni hija posseduta f'ishma indaqs bejn ir-rikorrenti Rosa Farrugia u Nikola Magro.*

6. *Illi l-koncessjoni emfitewtika temporanja tas-6 t'Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Philip Said,* ***DOK A*** *hawn annessa, skadiet fil-5 ta' Lulju, 2000.*

7. *Illi l-intimat Nazzareno Schembri, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja, bir-rata ta' Lm65 baqa' jghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera ossia b'kera ta' €233 fis-sena.*

8. *Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja ghalqet fil-5 ta' Lulju, 2000, izda l-okkupant Nazzareno Schembri, baqa jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tieghu ai termini l-Att XXIII tal-1979 u ghalhekk kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero` qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.*

9. *Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat beda jhallas kera doppja ta'* **€233** *fis-sena li sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.*

10. *Illi sussegwentement il-kera kellha terga toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta'* ***€233*** *fis-sena.*

11. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2021, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

12. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond* ***20 gja 40, Triq il-Bali' Gaurena, Qrendi****, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test*

tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. *Tikkundanna lill-inkwilini intimat Nazzareno Schembri (K.I. 272957M) jibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. *Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

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 tiegħu tas-6 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

[2] A fol 21 tal-proċess.
[3] A fol 23 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 15 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat Nazzareno Schembri datata 6 ta' Settembru 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi fl-ewwel lok, l-intimat jirrileva illi huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru ghoxrin (20) gja erbghin (40), fi Triq il-Bali' Gaurena, gewwa l-Qrendi ingħata lilu b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Nazzareno Schembri dejjem ġie aċċettat mill-istess rikorrenti;*

4. *Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bħala "kerrejj" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrejj abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

[4] A fol 25 tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.

5. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;*

7. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa ma għandu l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tiegħu;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Roderick Spiteri u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 3 ta' Novembru 2023[7] permezz ta' liema ġiet mressqa d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex iseħħ it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 12 ta' Diċembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[9] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent u l-kawża tħalliet 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[10] 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

[6] A fol 35 tal-proċess.
[7] A fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 152 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 157 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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.

[11] 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.

[12] 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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, magħdud mad-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mwettqa mill-avukat tal-intimat[14].

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[15].

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[16].

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

---

[13] 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".
[14] 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.
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Nazzareno Schembri huwa l-inkwilin tal-fond ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimat Nazzareno Schembri sabiex jibda jħallas l-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé tal-fond enumerat għoxrin (20), Triq il-Bali' Gaurena, Qrendi 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 il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[17] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur