BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 1 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 295/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri (K.I. 0198144M) u Monica *sive* Mona Grech (K.I. 448945M) u permezz ta' digriet tas-17 ta' Novembru 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Michelle Overend nee Grech u Robert Grech

vs

Carmelo Calleja (K.I. 0161650M) u Mary Ann Calleja (K.I. 0587252M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' April 2022[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 Maria Teresa sive Marisa Spiteri u Monica sive Mona Grech huma sidien tal-fond numru 46 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;*

2. *Illi l-fond għadda għand ir-rikorrenti Spiteri u Grech mill-wirt ta' missierhom it-tabib Dottor Joseph Micallef li rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela tas-27 ta' Frar 1976 (testment anness u mmarkat Dok A) u minn diviżjoni tal-wirt taz-zijiet tagħhom ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo fid-19 ta' Frar 1990 (anness u mmarkat Dok B) li jispjega kif ġiet regolata s-suċċessjoni tar-Reverendu Francis Micallef;*

3. *Illi l-istess kuntratt ta' divizjoni suriferit jirreferi għal-fond numru 46, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bħala numru 45, High Street, li kienu in-numru l-antik tal-fond u l-isem l-antik tat-Triq dan kif jidher mill-estratti tal-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 1953 u tat-3 ta' Frar 1961 (annessi u mmarkati Dok C u Dok D rispettivament);*

4. *Illi filfatt it-Tabib Dottor Joseph Micallef u r-Reverednu Francis Micallef akkwistaw il-lok għal djar dak iż-żmien indikat 45/46 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco tas-17 ta' Awwissu 1952;*

5. *Illi l-fondi kienu suġġetti għall-użufrutt ta' Carmelina Micallef li ġiet nieqsa fil-21 ta' Lulju 2013; (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok D)*

6. *Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja u ilu hekk mikri minn ferm qabel Ġunju tas-sena 1995 u dan peress li l-fond kien rekwiżizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar u mgħoddi għand l-inkwilini mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien jew l-aventi causa tagħhom;*

7. *Illi l-fond kien ġie direkwiżizzjonat fis-sena 1997 u l-inkwilini intimati baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera protett mil-liġi abbażi tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi għal din il-kirja r-rikorrenti Spiteri u Grech jirċievu l-ħlas miżeru ta' mitejn u għaxar ewro fis-sena (€210) fis-sena;*

9. *Illi r-rikorrenti Spiteri u Grech jixtiequ jiprevalixxi ruħhom mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dawn il-proċeduri qed jiġu istitwiti mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jista jistitwixxi għal leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost ir-rikorrenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu;

i. *Jiddikkjara li l-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja huma l-inkwilini tal-fond numru 46, Triq San Pawl San Pawl il-Baħar, liema kirja hija suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;*

iii. *F'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

iv. *F'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-27 ta' April 2022[2].

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2022[4], fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Calleja datata 6 ta' Jannar 2023[5].

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[6].

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[7].

---

[2] A fol 32 tal-proċess.
[3] A fol 34 tal-proċess.
[4] A fol 40 tal-proċess.
[5] A fol 42 tal-proċess.
[6] A fol 46 tal-proċess.
[7] A fol 47 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2023[8], fejn ġew mressqa l-affidavits tar-rikorrent u l-intimati ppreżentaw nota ġuramentata bid-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi. Dakinhar seħħet ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-25 ta' Ottubru 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[10] fejn intlaqgħet talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt ta' Monica Grech.

Ra n-nota tal-intimata datata 24 ta' Novembru 2023[11] b'kopja tal-ktieb tal-kera.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2024[12] fejn il-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[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

---

[8] A fol 53 tal-proċess.
[9] A fol 116 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 128 tal-proċess.
[11] A fol 136 tal-proċess.
[12] A fol 141 tal-proċess.
[13] 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[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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

---

[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*,** (Rik Nru: 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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti u kif ukoll bil-fatt tar-rikonoxximent, fjankat mal-fatt lir-rikors tat-trasfużjoni tal-ġudizzju ma ġiex oppost.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati 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[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 ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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' ħdax-il elf u mitejn Ewro (€11,200) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimati m'huwiex konvint, lil' hemm mill-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li l-intimati jistgħu jħallsu. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tal-intimati, ġaladarba jirriżulta li l-kapital huwa wieħed kważi ineżistenti. B'żieda

[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(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

ma dan ukoll, naturalment irid jittieħed qies tal-valur tal-fond in kwistjoni, għaliex jista' jkun hemm ċirkustanzi fejn d-dħul u l-kapital jkun wieħed limitat imma meta relatat mal-eventwali kirja, propju minħabba l-valur tal-fond, id-diskrepanza ma tkunx waħda daqshekk qawwija. Fil-każ tal-lum, il-valur tal-fond huwa wieħed meqjus li jiżboq il-massimu tas-sussidju attwali tal-istess Awtorità tad-Djar. 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' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400)[19].

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati konjuġi Calleja huma l-inkwilini tal-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u dan skond id-definizzjoni mogħtija fil-Kapitolu 69 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) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimati konjuġi Calleja sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, fl-ammont ta' seba'

[19] Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023, waqt li ċaħdet appell fejn dak il-Bord kien żied il-kera sa 1.5%, qalet hekk: *"Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba id-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-eżiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi."*

mitt Ewro (€700) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet 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