



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

**Rikors Nru: 315/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 7**

Alfred Agius (K.I. 421340M), Maria Assunta Caruana (K.I. 548057M), John Mary Agius (K.I. 536255M), Saverina Agius (K.I. 217350M), Michelle Scicluna (K.I. 174575M), Alice Cushcieri (K.I. 153576M), Valerie Salerno (K.I. 429377M), Stephen Agius (K.I. 187181M), Mary Agius (K.I. 644154M), John Paul Agius (K.I. 527744M), Anthony Agius (K.I. 527744M), Saviour Agius (K.I. 541048M), Carmen Ghigo (K.I. 669746M), Emanuel Galea (K.I. 166964M) u Maria Dolores Psaila (K.I. 74150M) u l-Avv. Rodianne Sciberras bhala kuratriċi tal-eredita' ta' Maria Lourdes Agius

vs

Maria Concetta D'Amato (K.I. 0526145M) u l-Awtorita` tad-Djar bhala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 1 ta' Ġunju 2023¹, flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab;

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 187, bl-isem ta' Conjon fi Triq San Pawl, iż-Żurrieq;*
2. *Illi Alfred Agius, Maria Assunta Caruana, John Mary Agius, John Paul Agius, Anthony Agius, Saviour Agius, Carmen Ghigo, Emanuel Galea u Maria Dolores Psaila akkwistaw il-fond hawn imsemmi, flimkien ma huthom illum defunti, Domenic Agius u Paul Agius mill-eredita' tal-genituri tagħhom Joseph Agius u Maria Agius u dan kif jidher mid-denunzja ta' Joseph Agius u mid-dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Agius, annessi u mmarkati Dok A u Dok B rispettivament.*
3. *Illi għal kull buon fini u peress li Joseph Agius ġie nieqes fis-26 ta' Mejju 1984 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok C) u għaldaqstant ma teżistix dikjarazzjoni causa mortis, qed jiġu annessi r-riċerki testamentarji u l-aħħar testment ta' Joseph Agius (annessi u mmarkati bhala Dok D, Dok E u Dok F rispettivament)*
4. *Illi Pawlu Agius ġie nieqes fis-27 ta' Novembru tas-sena 2010 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok G) u halla bhala uzuftruttwarja lil-martu Mary Agius filwaqt li nnomina bhala eredi universali tiegħu lill-uliedu John Paul Agius u Maria Lourdes Agius. (riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u testment annessi u mmarkati Dok H, Dok I u Dok J rispettivament)*
5. *Illi Maria Lourdes Agius ġiet nieqsa nhar il-15 ta' Settembru 2018 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok K) u l-Avukat Rodianne*

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

- Sciberras permezz ta' Digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Gurisdizzjoni Volontarja) tat-22 ta' Awwissu 2022 inħatret kuratur tal-eredita' tal-istess Maria Lourdes Agius (Digriet anness u mmarkat Dok L);*
- 6. Illi Domenic Agius gie nieqes nhar it-3 ta' Lulju 2012 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok M) u kif jidher mill-causa mortis annessa u mmarkata Dok N huwa istitwixxa lill-martu Saverina Agius bħala użufruttwarja u lil uliedu Michelle Scicluna, Valerie Salerno, Alice Cuschieri u Stephen Agius bħala eredi.*
 - 7. Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Maria Concetta D'Amato u ilu hekk mikri minn ferm qabel Ġunju tas-sena 1995 u għaldaqstant din il-kirja hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*
 - 8. Illi għal din il-kirja r-rikorrenti jirċievu l-ħlas ta' €291.20 fis-sena;*
 - 9. Illi r-rikorrenti jixtiequ jiprevalixxu ruħhom mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid 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;*

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premissi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvedimenti jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi tal-intimata Maria Concetta D'Amato ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-

Mezzi) (S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

ii. F'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond 187, bl-isem ta' Conjon fi Triq San Pawl, iż-Żurrieq 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 u konsegwentement jordna lill-intimata D'Amato sabiex tibda thallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata;

iii. F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital 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. Tagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata min issa ingunta in subizzjoni;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023² fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023³.

Ra r-risposta tal-intimata D'Amato datata 29 ta' Settembru 2023⁴.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023⁵ fejn ġew mahtura l-Periti Stephanie Cassar u Philip Mifsud.

² A fol 64 *et seq* tal-proċess.

³ A fol 67 tal-proċess.

⁴ A fol 73 *et seq* tal-proċess.

⁵ A fol 73 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata D'Amato datata 20 ta' Ottubru 2023⁶ kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti pprezentat fit-30 ta' Novembru 2023⁷.

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2023⁸, din il-kawża thalliet 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 preċedenti⁹ u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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 jintuża¹⁰. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

⁶ Nota relattiva tinsab a fol 75 *et seq* tal-proċess.

⁷ A fol 182 *et seq* tal-proċess.

⁸ A fol 195 tal-proċess.

⁹ Att XXVII tas-sena 2018.

¹⁰ Dwar dan il-Bord jissenjala li l-legislatur hass 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 taht il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu¹¹. 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 hażin 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 tispicċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu¹² il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa, kemm mir-rikorrenti u mill-intimat (li ressaq kopji mill-ktieb tal-kera relattiv u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonossiment tar-rikorrenti bħala sid il-kera).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilin D'Amato tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹³.

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.

¹¹ 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.

¹² Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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".

¹³ Regolamenti 5(7) u 6(6).

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 tliet mija u sebgha u tletin elf Ewro (€337,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu gie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni¹⁴. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konkluzjoni¹⁵.

Illi kif digà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet 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' sitt elef seba mija u erbghin Ewro (€6,740) fis-sena.

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

- 1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
- 2) Jilqa' it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata D'Amato tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond 187, bl-isem ta' Conjon fi Triq San Pawl, iż-Żurrieq, fl-ammont ta' sitt elef seba' mija u erbghin Ewro (€6,740) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u wiehed u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€561.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

¹⁴ F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et**, (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello noe vs Joseph Cardona et**, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

¹⁵ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- 3) Jiċhad it-tielet talba.
- 4) Jiċhad ir-raba' talba.
- 5) Jiċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minhabba 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 Registratur