# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

**Rikors Nru: 184/23**
**Nru fuq il-Lista: 9**

**Theresa sive Tessie Xuereb (KI 849648M), Rose Mary sive Rosemarie Dalli (KI 157046M), Graziella Arena Dalli (KI 101975M), Reuben Dalli (KI 314970M)**

**vs**

**Alfred Galea (KI 966150M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' April 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi Graziella Arena Dalli u Reuben Dalli huma sidien appartamenti numru 3 u 4 formanti parti mill-Blokk t' Appartamenti bin-numru 290*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*fi Triq Manwel Dimech Sliema, liema appartamenti snin ilu kienu ġew imniffda f'residenza waħda mill-inkwilin preżenti u cioe Alfred Galea;*

2. *Illi Graziella Arena Dalli u Reuben Dalli akkwistaw dawn l-appartamenti permezz ta' att ta' donazzjoni ippublikat nhar id-9 ta' Diċembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' mingħand ommhom ir-rikorrent Rose Mary sive Rosemarie Dalli u mingħand ir-rikorrent l-ieħor Theresa sive Tessie Xuereb, li tiġi iz-zija tagħhom, donazzjoni annessa u mmarkata Dok A;*
3. *Illi Rose Mary Dalli u Theresa Xuereb huma l-usufruttwarji tal-fond in kwistjoni;*
4. *Illi Rose Mary Dalli u Theresa Xuereb akkwistaw dawn l-appartamenti mis-suċċessjoni ta' zijuhom Napoleone Grech li rregola t-testment tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli datat tlettax ta' Frar 1983, hawn anness u mmarkat Dok B;*
5. *Illi Napoleon Grech miet nhar il-19 t'Ottubru 2004 kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok C u d-dikjarazzjoni Causa Mortis tiegħu ġiet ippublikata fit-2 ta' Marzu tas-sena 2005 fl-Atti tan-Nutar Jonathan Zammit;*
6. *Illi dawn iż-żewġ appartament ilhom snin twal imniffda f' fond wieħed mill-intimat inkwilin Alfred Galea. Galea akkwista l-appartament numru 4 mill-Awtorita' tad-Djar wara li ġie rekwiżizzjonat u eventwalment direkwiżizzjonat fis-sena 2002 kif jidher min-notifika annessa u mmarkati Dok D, madanakollu fis-sena 1990 l-ante causa tar-rikorrenti kien irrikonoxxa lill-intimat bħala inkwilin kif jidher mid-dikjarazzjoni annessa u mmarkata Dok E u mis-sena 1991 beda jirċievi*

*l-kera direttament mingħand l-inkwilin kif jidher mill-irċevuta annessa u mmarkata Dok F.*

7. *Fir-rigward tal-appartament numru 3, l-inkwilin kien akkwista l-utile dominju li kien fadal minn perjodu ta' 21 sena li beda jiddekorri fit-8 ta' Lulju 1986 permezz ta' Att ippublikat fl-att tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-14 ta' Frar 1989, hawn anness u mmarkat Dok G u baqa jokkupa l-fond b'kera bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi għal din il-lokazzjoni għaldaqstant japplikaw kemm id-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, madanakollu l-Att XXIV tal-2021 li ġab uniformita bejn il-kirjiet inizjati taħt dawn iż-żewġ kapitolu differenti għamel il-preżenti proċedura waħda possibli u fattibbli;*

9. *Illi għal din il-kirja r-rikorrenti usufruttwarji jirċievu l-kera totali ta' €867.33 fis-sena u dan kif jidher mill-ħlas tal-aħħar irċevuti annessi u mmarkati kollettivament Dok H;*

10. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jiprevalixxu ruħu 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 u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

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

*i.* *Jiddikkjara li l-intimat Alfred Galea huwa l-inkwilin tal-Appartamenti numru 3 u 4 formanti parti mill-Blokka numru 290, Triq Manwel Dimech Sliema liema kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew liema waħda minnhom;*

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

*iii.* *F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax 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 u/jew l-artikolu 12B(4) Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*iv.* *F'każ li l-inkwilin jissodisfa 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 u/jew 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

[2] A fol 26 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 6 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 19 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat datata 23 ta' Ottubru 2023[5].

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

Ra n-nota tal-intimat mressqa fit-3 ta' Novembru 2023[7], kontenenti l-affidavit tiegħu u d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 30 ta' Novembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[9] fejn l-avukat tal-intimat iddikjarat li l-istess jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti tal-proċess ma jirriżultax li ġie mdaħħal xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif miftiehem.

**Ikkunsidra;**

[3] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 30 tal-proċess.
[5] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 44 tal-proċess.
[7] A fol 44 tal-proċess.
[8] A fol 136 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 148 tal-proċess.

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 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'

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat li jinkludu wkoll irċevuti relattivi. Apparti minn hekk, fl-aħħar seduta, l-avukat tal-intimat ddikjarat li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

---

[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] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[15] 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 emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie 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.

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

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-intimat Alfred Galea sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) 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 għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**

---

[17] L-intimat huwa wkoll propjetarju ta' garaxx li ġie stmat bil-valur ta' ħamsa u tmenin elf Ewro (€58,000) kif Jemerġi mir-rapport peritali mressqa minnhu u jibda a fol 125 tal-proċess. Billi r-rikorrenti ma qalu xejn dwar dik il-valutazzjoni, il-Bord qiegħed jistrieħ fuq l-istess.

Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur