BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 666/2022 JG
Nru fuq il-Lista: 13

Emily Formosa nee' Bartoli (K.I. 655958M) quo l-eredi ta' Emma Bartoli (K.I.670054M)

vs

Emanuel Rourke (K.I. 310285M) u l-mara tiegħu Carmen Rourke għal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub sabiex *inter alia*, jwettaq it-test

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond numru mija u ħamsa (105), ġia sitta u ħamsin (56) fi Triq Mannarino, Birkirkara ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 29 ta' Awwissu 2022[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 14 ta' Ottubru 2022[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Novembru 2023[4] fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Ann Borg Marks u Hector Zammit.

Ra r-risposta tal-intimata datata l-1 ta' Diċembru 2022[5] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi l-esponent jikri l-fond in kwistjoni ossia 105 gia 56, Triq Mannarino, Birkirkara, u ghandu titolu validu u velianti ai termini tal-Ligi bil-kera ta' €190 ai termini tal-Att X tal-2009.*

2. *Illi llum huwa ghandu erbgha u sittin (67) sena stante li twieled fil-1955, m'ghandu l-ebda propjeta mmobiljari ohra fejn huwa jista' jmur jghix.*

3. *Illi din hija r-residenza tieghu u hekk ilha ghal dawn l-ahhar 33 sena.*

4. *Illi huwa definittivament jaqa' taht it-test tal-mezzi.*

---

[2] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 17a *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 22 tal-proċess.
[5] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi kwalsiasi kumpens u/jew kera pagabbli jekk talvolta huwa dovut ghandu jigi kkalkulat wara li jittiehdu in kunsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz ghalhekk mhux biss il-mezzi tal-eccipjenti, izda anke l-mezzi tar-rikorrenti meta kkumparati ma' dawk tal-eccipjenti. Filwaqt illi wiehed jifhem illi r-rikorrenti ghandu drittijiet civili bhal haddiehor, certament ma jistax titpogga fl-istess keffa ta' individwi ordinarji u ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-fatt illi huwa mhux fil-bzonn u mhux dipendenti fuq kirjiet bhal dik odjerna.*

6. *Illi inoltre ghandu jigi meqjus il-fatt illi l-intimat dejjem ha hsieb u ammeljora l-fond bil-bosta stante illi huwa ghamel diversi benefikati fih, u dan kollu a spejjez unikament tieghu, il-valur ta' liema benefikati u miglioramenti ghandu jitnaqqas mill-prezz illi jigi vvalutat il-fond, ghax jekk dan ma jsirx huwa ser ikun qed ihallas kera fuq il-benefikati li ghamel huwa stess minn butu a beneficcju tas-sid.*

7. *Illi l-intimat dejjem ottempra ruhhu mal-Ligi u dejjem hallas il-kera u b'hekk m'ghandhu jbati l-ebda spejjez.*

Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-23 ta' Frar 2023[6].

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[7].

---

[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.

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[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 12 ta' Lulju 2024[9] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra x-xhieda tal-intimat Emanuel Rourke kif traskritta, mogħtija nhar it-30 ta' Ottubru 2023[10].

Ra li fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[11], il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla 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[12] 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.

[8] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 46 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 148 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 153 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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[13]. 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[14]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati.

---

[13] 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.

[14] 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.

[15] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tmenin elf Ewro (€380,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) 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 numru mija u ħamsa (105), ġia sitta u ħamsin (56) fi Triq Mannarino, Birkirkara u jikkwalifika bħala kerrej skont id-definizzjoni tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini.
2) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Emanuel Rourke jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-

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".

16 Regolamenti 5(6) u 6(5).

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

fond numru mija u ħamsa (105), ġia sitta u ħamsin (56) fi Triq Mannarino, Birkirkara, fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad ir-raba' talba u dan għaliex ma kienx hemm reżistenza dwar dan mir-rikorrenti.
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) 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.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur