BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 47/23
Nru fuq il-Lista: 14

Maria Carmela Buhagiar (K.I. 632559M) u Victoria Grima (K.I. 194067M)

vs

Joseph Pace (K.I. 538578M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

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

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma l-komproprjetarji tal-fond Nru. 8, Triq il-Kapuċċini, Marsa, liema proprjetà huma kienu wirtu mill-prozija tagħhom Emanuela Attard li kienet xebba u li ġiet nieqsa nhar it-3 ta' Mejju, tas-sena 1992 u dan in forza tal-aħħar testment tagħha datat is-7 ta' Novembru, 1990, atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone;*

2. *Illi permezz ta' att pubbliku datat is-7 ta' Frar, 1985 l-imsemmija Emanuela Attard kienet ikkonċediet il-fond hawn fuq indikat lil ċertu Publius Pace b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' sebgħin Lira (LM70) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u ċioe mija u erbgħin Lira (LM140) fis-sena;*

3. *Illi ġara illi wara d-dekors ta' wieħed u għoxrin (21) sena, u ċioe fis-7 ta' Frar, 2006, dan iċ-ċens temporanju ġie awtomatikament konvertit għal titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta magħdud l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili (definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali);*

4. *Illi ċ-ċenswalist temporanju u eventwalment kerrej Publius Pace ġie nieqes iżda wirtu ibnu l-intimat Joseph Pace li għadu sal-lum jokkupa l-fond b'titolu ta' kera forzata fuq l-esponenti fl-ammont ta' mija u tlieta u sittin euro (€163) kull sitt (6) xhur, u ċioe tliet mija u sitta u għoxrin euro (€326) fis-sena, u liema kera qiegħda attwalment tiġi depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti mill-istess intimat;*

5. *Illi permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2018 (u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,*

liema Kap jirregola din il-kera partikolari, ir-rikorrenti ingħataw il-jedd illi jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

6. *Illi permezz ta' dan ir-rikors l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu minn dan id-dispost tal-liġi (art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) billi jitolbu li l-kera tal-fond mikri lill-konvenut Pace tiġi awmentata għall-2% fis-sena kif ivvalutat fl-1 ta' Jannar 2023 kemm-il darba l-konvenut jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dana l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi:-

1. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut Joseph Pace, li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;*

2. *Kontestwalment mat-test tal-mezzi jaħtar il-periti membri tiegħu sabiex jivvalutaw il-fond oġġett tal-kawża b'effett minn nhar il-1 ta' Jannar 2023;*

3. *F'każ illi l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin wara perjodu li ma jeċċedix sentejn filwaqt li jiffissa kumpens pagabbli lir-*

rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu u dan ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kap. 158;

4. *F'każ illi l-konvenut jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jawmenta l-kera għall-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża kif hawn fuq premess, liema kera għandha tibda' titħallas b'effett mid-data tas-sentenza u dan ai termini tal-artikolu 12B (2), (5) et seq tal-Kap. 158;*

5. *Jagħti kull provvediment u/jew ordni oħra neċessarja.*

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 presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-intimat datata 3 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[5].

---

[2] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 26 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Stephanie Cassar u Alan Galea.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata 24 ta' Lulju 2023[7].

Ra r-rapport tal-Periti datat 1 ta' Settembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[9] fejn xehed l-intimat, li ressaq nota b'dokumentazzjoni ulterjuri, 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 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[6] A fol 30 tal-proċess.
[7] A fol 32 tal-proċess.
[8] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 59 tal-proċess.
[10] 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[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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, li ma ġewx kontestati jew kontradetti. Apparti

---

[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.

[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

minn hekk, fix-xhieda tiegħu, l-intimat għaraf lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tiegħu.

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u t-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tielet talba.

---

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(3) u 6(2).

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

3) Jilqa’ r-raba’ talba u jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena bħala kera għall-fond enumerat tmienja (8), Triq il-Kapuċċini, Marsa fl-ammont ta’ tlett mija, tlieta u tletin ewro u tlieta u tletin ċenteżmi (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) 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