BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 430/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 26

Josette Scerri (K.I. 471869M) bħala kustodja appuntata b'ordni tal-Bord dwar il-Kustodja datata 10 ta' Ottubru 2022 sabiex tirrappreżenta lil Mary Scerri (K.I. 65732M)

vs

Lawrence Mallia (KI 412847M) u Catherine Mallia (KI 1118447M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Awwissu 2023[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi Mary Scerri hi proprjetarja tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun;*

2. *Illi oriġinarjament il-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun kien inxtara u ġie akkwistat mill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

axxendenti ta' Mary Scerri, u ċioe missierha Giuseppe sive Joseph Scerri permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri ppubblikat nhar l-20 ta' Settembru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat **Dok. A***;*

3. *Illi Josephine Scerri, l-mara ta' Giuseppe sive Joseph Scerri u omm Mary Scerri, mietet nhar it-22 ta' Jannar 1992, u hi mietet intestata, u għaldaqstant wirtuha skont il-liġi ż-żewġ ulieda Mary Scerri u Ignatius Scerri, fi kwoti ndaqs bejniethom ta' nofs (1/2) parti, u kif ukoll is-suċċessjoni tal-imsemmija Josephine Scerri ġiet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni datata 2 ta' Marzu tas-sena 1992, kopja ta' liema denunzja qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata* **Dok. B***;*

4. *Illi Giuseppe sive Joseph Scerri miet nhar it-23 ta' April 1992, u hu mietet intestat, u għaldaqstant wirtuh skont il-liġi ż-żewġ ulied Mary Scerri u Ignatius Scerri, fi kwoti ndaqs bejniethom ta' nofs (1/2) parti, kopja ta' liema riċerki testamentarji u ċertifikat tal-mewt qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkat bħala* **Dok. C***;*

5. *Illi sussegwentement, il-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun kien ġie assenjat u akkwistat minn Mary Scerri permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat nhar il-31 ta' Lulju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* **Dok. D***;*

6. *Illi għalhekk, u fid-dawl tas-suespost, preżentament il-proprjetarja tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun hi Mary Scerri;*

7. *Illi preżentament il-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun qiegħed jinkera lill-intimati konjuġi Lawrence Malliau Catherine Mallia versu l-kera ta' mija u ħames Ewro (€105) kull sitt xhur;*

8. *Illi r-rikorrenti jidhrilhom illi l-kera eżistenti ta' mija u ħames Ewro (€105) kull sitt xhur hija baxxa wisq u liema kera ma tirriflettix il-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ, u li għalhekk ir-rikorrenti*

jissottomettu li l-imsemmija kirja mhix ħlas ta' kumpens xieraq u għaldaqstant hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet fundamentali;

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jidhrilhom illi huma għandhom dritt li jeżiġu li l-kera tal-fond tkun waħda ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond hawn fuq imsemmi fis-suq miftuħ soġġett illi jiġi stabbilit jekk l-intimata tikkwalifikax skont it-test tal-mezzi sabiex tkompli tokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-liġi.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost u għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati inkwilini 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 jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2022;*

2. *F'każ illi jsib illi l-intimati inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi fuq imsemmi, allura tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini sa' żmien perentorju ta' sentejn mid-data tal-eventwali sentenza mill-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun, filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu sakemm jivvakaw;*

3. *F'każ illi jsib illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi fuq imsemmi, allura jiddikjara u jiddeċiedi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru t tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun kif kien fl-1 ta' Jannar 2023.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 22 ta' Awwissu 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 9 ta' Ottubru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-8 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Mallia datata 11 ta' Jannar 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[8], din 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[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

---

2 A fol 34 *et seq* tal-proċess.
3 A fol 37 tal-proċess.
4 A fol 40 *et seq* tal-proċess.
5 A fol 45 tal-proċess.
6 A fol 48 *et seq* tal-proċess.
7 Nota relattiva tinsab a fol 56 *et seq* tal-proċess.
8 A fol 238 tal-proċess.
9 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[10]. 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[11]. 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.

---

[10] 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.

[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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa, kemm mir-rikorrenti u mill-intimat (stante li saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sid il-kera).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 mija u sittin elf Ewro (€160,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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' tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) 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) Jiċħad it-tieni talba.

---

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(7) u 6(6) .
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ġja ħamsa u tletin (35), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun, fl-ammont ta' tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) 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