BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 252/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 29

Victoria *sive* Vivienne Scerri (K.I. 339543M), Francis *sive* Franky Scerri (K.I. 487374M) u Joseph Scerri (K.I. 239166M)

vs.

Spiru Brincat (K.I. 0750346M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' Mejju 2023[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti Francis sive Frankie Scerri u Joseph Scerri flimkien ma' ommhom 1-esponenta Victoria sive Vivienne Scerri huma l-propjetarji tal-fond bl-indirizz 39 ġià 20, Fra Diego Street, Marsa;*
2. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament akkwistat mir-rikerrenti Victoria sive Vivienne Scerri flimkien żewġha u cioe Spiridione Scerri, permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment datat is-seba' (7) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (1988), ippublikat min-Nutar Pubbliku Dottor Mario L. Felice, kif soġġett għal kirja (kif jidher mill-kopja tal-att li qed jiġi anness u mmarkat bħala* ***Dok. 1****);*
3. *Illi wara l-mewt ta' Spiridione Scerri li miet nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Settembru tas-sena elfejn u għaxra (2010) u fuq ix-xewqa tal-istess, kif jidher mit-testment unica charta tal- wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986) (kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 2****), ir-rikorrenti Francis sive Frankie Scerri u Joseph Sceri akkwistaw in-nofs indiviż ta' missierhom tal-fond fil-Marsa bħala l-eredi universali tiegħu;*
4. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis li inter alia tirrigwarda t-trasfużjoni tal-propjetà li kienet tappartieni lid-decujus Spiridione Scerri ġiet ippubblikata fil-25 ta' Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Antonella Navarro (liema dikjarazzjoni qed tkun annessa u mmarkata* ***Dok 3****);*
5. *Illi l-fond huwa fond mhux dekontrollat (kopja taċ-ċertifikat relattiv annessa u mmarkata* ***Dok 4****) u ilu mikri lill-intimat Spiru Brincat għal għexieren ta' snin mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;*
6. *Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel 1-l ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huma intitolati li jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tieghu 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 ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin;*

7. *Illi dan it-test għandu jseħħ skont dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
8. *Illi f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan 1-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;*
9. *Illi ulterjorment, u cioe f'każ li l-inkwilin qua intimat jissodisfa l-kriterji sopraċitati, fl-umli fehma tar-rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin Spiru Brincat u dan ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 60 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz 39 ġià 20, Fra Diego Street, Marsa, f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, u fin- nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitlu tal-Ligi.*

Bl-ispejjeż.

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].

[2] A fol 16 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 6 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Lulju 2023, fejn ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 175 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimat datata 9 ta' Ottubru 2023[6] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *lli huwa minnu li l-esponent jikri l-fond numru 39, Fra Diego Street, Marsa mingħand ir-rikorrenti fl-ammont ta' €185 fis-sena bil-ktieb tal-kera li dejjem jinżamm mir-rikorrenti Victoria Scerri;*

2. *Illi, l-esponent huwa pensjonant u għandu dħul limitat u ser jipprova dan permezz tad-dokumenti neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi Sussidjarja 16.11, u dan l-Onorabbli Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-esponent, b'dan illi jara li hu ma jbagħtix piż sproporzjonat;*

3. *Illi, għandu jiġi innotat li l-kera ta' l-aħħar skadenza ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti minħabba dawn il-proċeduri, madankollu din kienet għażla unikament tagħhom u jekk tintlaqa' t-talba tal-awment tal-kera, din m'għandhiex tiġi applikata mid-data tar-rikors promotur iżda l-Bord għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu, in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et (17.02.2021), sabiex japplika l-awment mid-data tas-sentenza;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponent m'għandux ibgħati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

[3] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.
[6] A fol 28 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Danica Mifsud.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 6 ta' Novembru 2023[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-29 ta' Diċembru 2023[9].

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[10], 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[11] 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

[7] A fol 30 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 33 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 111 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti.

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[15].

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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".

[15] 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 mitt elf Ewro (€100,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. 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' elfejn Ewro (€2,000) 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-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru disgħa u tletin (39) ġià għoxrin (20), Fra Diego Street, Marsa, fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena, fl-ammont ta' mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€166.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

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