BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' April 2024

Rikors Nru: 274/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Mary Louise Caruana [K.I. 185535M], Violet Caruana [K.I. 590054M], Margaret Caruana [K.I. 220656M] U Carol Caruana [K.I. 0444671M]

vs

Imelda Camilleri [K.I. 537346M]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti, aħwa, Violet, Margaret u Carol Caruana, huma sidien tal-fond illum enumerat wieħed u għoxrin (21), Flat A, Triq San Mikiel, ir-Rabat, Malta (li preċedentement, kien enumerat ħdax (11)), filwaqt li r-rikorrenti Mary Louise Caruana, li tiġi omm Violet, Margaret u Carol Caruana, għandha l-użufrutt fuq l-imsemmi fond, u dan kif*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

jirriżulta mit-testment tad-defunt John Caruana (K.I. 89633M) fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel datat it-3 ta' April 2003 u mid-dikjarazzjoni causa mortis magħmula fl-atti tan-Nutar Dr Francesca Schwalbe datata 15 ta' Jannar 2013, hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. A** *u* **Dok. B** *rispettivament;*

2. *Illi dan l-istess fond ġie konċess b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il (17) sena, minn John Caruana, li jiġi missier it-tliet aħwa rikorrenti Caruana u r-raġel tar-rikorrenti l-oħra Mary Louise Caruana, a favur Carmelo sive Charles Camilleri, li jiġi r-raġel, illum defunt, tal-intimata Imelda Camilleri, u dan permezz ta' kuntratt appożitu datat id-9 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. Ċ;**

3. *Illi l-konċessjoni sub-enfitewtika msemmija fit-tieni premessa, kellha tiskadi nhar id-9 ta' Novembru 1988;*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-konċessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni, mal-iskadenza tagħha, ġiet konvertita f'kirja u għalhekk, l-intimata Imelda Camilleri għadha tokkupa l-fond mertu ta' din il-kawża, sal-lum, versu kera ammontanti għal €240 fis-sena (kopja tal-aħħar irċevuta tal-ktieb tal-kera ta' kera riċevuta mir-rikorrenti annessa u mmarkata bħala* **Dok. D***);*

1. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti skont dak li jrid l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija*

(2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jgħoġbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeċiedi** illi l-intimata Imelda Camilleri hija inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u għoxrin (21) ġja magħruf bin-numru uffiċjali ħdax (11), Flat A, fi Triq San Mikiel ġewwa r-Rabat (Malta), ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna u jwettaq** it-test tal-mezzi tal-inkwilina 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 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Diċembru 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru 2022.*

3. *F'każ li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura **jordna** li l-inkwilina tkun permessa sa' żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.*

4. *F'każ li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi allura **jiddikjara** u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ra d-digriet tat-23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[4] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali mressaq fit-8 ta' Jannar 2024[5].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fit-28 ta' Frar 2024[6], fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi. Fl-istess ġurnata ġie mressaq ukoll l-affidavit tagħha, b'nota separata[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024[8] fejn d-difensur tal-intimata iddikjara li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha 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

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 25 tal-proċess.
[5] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 37 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 43 tal-proċess.
[8] A fol 50 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[9] 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[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.

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[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 mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa 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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). 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].

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-

[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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[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 Cardon *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.

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' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Imelda Camilleri hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħata b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Imelda Camilleri tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), Flat A, Triq San Mikiel, ir-Rabat (Malta), fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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.
Maġistrat

Annalise Spiteri

Deputat Reġistratur