BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' April 2024

Rikors Nru: 390/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Alfred Agius (421340M), Maria Assunta Caruana (KI 548057M), John Mary Agius (KI 536255M), Saverina Agius (KI 217350M), Michelle Scicluna (KI 174575M), Alice Cushcieri (KI 153576M), Valerie Salerno (KI 429377M), Stephen Agius (KI 187181M), Mary Agius (KI 644154M), John Paul Agius (KI 527744M), Anthony Agius (527744M), Saviour Agius (KI 541048M), Carmen Ghigo (KI 669746M), Emanuel Galea (KI 166964M) u Maria Dolores Psaila (KI 74150M) U l-Avv. Rodianne Sciberras bħala kuratriċi tal-eredita' ta' Maria Lourdes Agius.

vs

Anthony Mamo (KI83844M), Evangelista Mamo (KI 908346M) u l-Awtorita` tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 22, St Paul, Flat 1, Triq Santa Katarina, Żurrieq;*

2. *Illi Alfred Agius, Maria Assunta Caruana, John Mary Agius, John Paul Agius, Anthony Agius, Saviour Agius, Carmen Ghigo, Emanuel Galea u Maria Dolores Psaila akkwistaw il-fond hawn imsemmi, flimkien ma huthom illum defunti, Domenic Agius u Paul Agius mill-eredita' tal-genituri tagħhom Joseph Agius u Maria Agius u dan kif jidher mid-denunzja ta' Joseph Agius u mid-dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Agius, annessi u mmarkati Dok A u Dok B rispettivament.*

3. *Illi għal kull buon fini u peress li Joseph Agius gie nieqes fis-26 ta' Mejju 1984 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok C) u għaldaqstant ma teżistix dikjarazzjoni causa mortis, qed jiġu annessi r-riċerki testamentarji u l-aħħar testment ta' Joseph Agius (annessi u mmarkati bħala Dok D, Dok E u Dok F rispettivament)*

4. *Illi Pawlu Agius ġie nieqes fis-27 ta' Novembru tas-sena 2010 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok G) u halla bhala uzufruttwarja lil-martu Mary Agius filwaqt li nnomina bħala eredi universali tiegħu lill-uliedu John Paul Agius u Maria Lourdes Agius. (riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u testment annessi u mmarkati Dok H, Dok I u Dok J rispettivament)*

5. *Illi Maria Lourdes Agius ġiet nieqsa nhar il-15 ta' Settembru 2018 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok K) u l-Avukat Rodianne Sciberras permezz ta' Digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Gurisdizzjoni*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Volontarja) tat-22 ta' Awwissu 2022 inħatret kuratur tal-eredita' tal-istess Maria Lourdes Agius (Digriet anness u mmarkat Dok L);

6. *Illi Domenic Agius gie nieqes nhar it-3 ta' Lulju 2012 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok M) u kif jidher mill-causa mortis annessa u mmarkata Dok N huwa istitwixxa lill-martu Saverina Agius bħala użufruttwarja u lil uliedu Michelle Scicluna, Valerie Salerno, Alice Cuschieri u Stephen Agius bħala eredi.*

7. *Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati Anthony Mamo u Evangelista Mamo u ilu hekk mikri minn ferm qabel Ġunju tas-sena 1995 u għaldaqstant din il-kirja hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi għal din il-kirja r-rikorrenti jirċievu l-ħlas ta' €264.35 fis-sena;*

9. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jiprevalixxu ruħhom mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dawn il-proċeduri qed jiġu istitwiti mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jista jistitwixxi għal leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu;

i. *Jiddikkjara li l-intimati Anthony Mamo u Evangelista Mamo huma l-inkwilini tal-fond 22, St Paul, Flat 1, Triq Santa Katarina, Żurrieq, liema kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;*

iii. *F'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

iv. *F'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata min issa inġunta in subizzjoni;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 19 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 23 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fis-26 ta' Settembru 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fis-6 ta' Ottubru 2023[5] permezz ta' liema ġiet imressqa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

---

[2] A fol 67 tal-proċess.
[3] A fol 71 tal-proċess.
[4] A fol 76 tal-proċess.
[5] A fol 78 tal-proċess.
[6] A fol 140 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 ta' Diċembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[8], fejn l-avukat tal-intimati ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 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,

[7] A fol 143 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 156 tal-proċess.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa u jerġa jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta ġie dikjarat li l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera[13].

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.

[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.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-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 ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). 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-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 tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Anthony Mamo u Evangelista Mamo huma l-inkwilini tal-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), St. Paul, Flat 1, Triq Santa Katarina, Żurrieq, b'kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[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 Cardona *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.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa’ r-raba’ talba u b’hekk jordna li l-intimati Anthony Mamo u Evangelista Mamo jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), St. Paul, Flat 1, Triq Santa Katarina, Żurrieq, fl-ammont ta’ tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn, ħamsa u sebgħin Ewro (€275) 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