# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

**Rikors Nru: 396/2023**
**Nru fuq il-Lista: 4**

**Josephine Mangion [K.I. Nru. 247054 (M)], Ludgarda Mangion, [K.I. Nru. 395631 (M)], Mark Mangion [K.I. Nru. 390260 (M)], Marie Teresa sive Marthy Spiteri [K.I. Nru. 390160 (M)], Doctor David Zammit Mangion, [K.I.Nru. 409367(M)], Doctor Louis Zammit Mangion [K.I. Nru 452757(M)], Sister Josette Zammit Mangion [K.I.Nru 504165 (M)], Mariella Vella [K.I. Nru 719158 (M)], Carmel Mangion [K.I. Nru 741255(M)], Emanuele sive Noel Mangion [K.I. Nru 374365(M)], Elizabeth Mangion, [K.I. Nru 344859 (M)], Anthony Mangion [K.I. Nru 052167 (M)], Giovanni sive Juanito Debattista, [K.I.Nru 67255 (M)], Dolores Debattista, [K.I.Nru 226556(M)], Tonio Debattista [K.I.Nru 561557 (M)], Roberto Debattista, [K.I. Nru 248159(M)], Sandro Debattista, [K.I.Nru 723461(M)] u Manolita Puglisi [K.I.Nru 8668(M)]**

**vs**

**George Grech (KI. 504754 M) u martu Mary Grech (KI. 155354 M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 44, Triq Atocia Ħamrun.*

2. *L-imsemmi fond oriġinarjament kien jappartjeni lis-Sinjura Maria Rosaria Pirotta, illum defunta, illi istitwiet bħala eredi universali tagħha lill-aħwa Josephine Mangion, Carmen Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, Anthony Mangion, u l-ulied tad-defunt Carmelo Mangion. Josephine Mangion eventwalment ġiet nieqsa u l-eredità tagħha ddevolva fuq Carmelina Debattista u Mary Zammit Mangion. L-imsemmija aħwa Carmelina Debattista, Mary Zammit Mangion, Mary Mangion, u Anthony Mangion ilkoll ġew nieqsa u l-eredità tagħhom iddevolviet kif spjegat fl-affidavit ta' Josephine Mangion anness u mmarkat Dok. A sabiex il-fond imsemmi għadda f'idejn l-esponenti.*

3. *Il-fond in kwistjoni jinsab mikri lil George u Mary Grech, u ili jiġi mikri lilhom sa minn qabel is-sena 1995, tant illi l-inkwilini ilhom jirrisjedu ġewwa dan il-fond sa mis-sena 1978, f'liema sena l-inkwilini kienu ftiehmu ma' Maria Rosaria Pirotta li tiġi l-antekawża tar-rikorrenti, tant illi fil-bidu nett il-kera kienet ta' LM16 fis-sena.*

4. *Kif irrelatat L-espert ġudizzjarju, il-Perit Caruana Galea, il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-sena 2021 kien ta' €450 fix-xahar jew*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*ta' €5,400 fis-sena, u għaldaqstant, huwa mistenni li l-*valur lokatizzju *għal fond 44, Triq Atoċia, Ħamrun, illum (fis-*sena 2023) huwa aktar *minn dak stmat sentejn ilu.*

5. *Illum il-kera tiġi depożitati ġewwa l-Qorti, iżda minkejja li r-*rikorrenti *kienu ntavolaw kawża quddiem il Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede* Kostituzzjonali) *– kawża ref numru 99/2021 FDP, il-kera bdiet tiġi depożitati kontra kuraturi deputati, u dan minkejja li l-*intimati inkwilini *għandhom u kellhom l-informazzjoni neċessarja dwar min huma s-*sidien tal*-fond, b'dan illi l-*esponenti *se jinkorru spejjeż inutli meta jaslu għall-iżbank taċ-ċedoli li jinsabu ddepożitati taħt l-*Awtorità *tal-Qorti.*

6. *Fl-*istadju inizjali tas*-smiegħ ta' dan ir-*rikors, dan l*-Onorabbli Bord* *għandu jipproċedi a tenur l-*Artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 tal*-Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex* iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grech skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-*Kirja (Kriterji ta'* Test tal-*Mezzi) maħruġa taħt l-*artikolu *1622A tal-*Kapitolu *16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.*

7. *Jekk l-*intimati Grech ma *jissodisfawx il-*kriterji *tad-dħul u tal*-kapital tat-test tal-mezzi *dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li* tippermetti lill-*intimata żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vakat* minnhom u l-pussess ritornat lill-esponenti. *F'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lill-*esponenti *fil-mod imfisser fl-artikolu 4A (4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-*Kapitolu *69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sabiex jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-*dritt tas-sid, ossia tal-esponenti, *li jirċievu kera xierqa għall-*fond *li jappartjeni lilhom.*

*Talbiet*

***Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:***

1. *Jiddikjara li l-inkwilini qiegħdin iżommu il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

2. *Jivvaluta l-fond 44 Triq Atoċia, Ħamrun skont il-valur liberu u frank fis-suq fl-1 ta' Jannar 2023, bl-għajnuna ta' periti tekniċi;*

3. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati skont kif provdut fl-artikolu Artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom;*

4. *Fl-eventwalità li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2023 u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi, fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja estera u interna tal-fond fuq l-inkwilin;*

5. *F'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu ordnati jirritornaw l-pussess battal tal-fond 44, Triq Atocia, Ħamrun fi żmien sentejn (2) u li sakemm dana*

*jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lir-rikorrenti ai termini fl-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Jordna li kwalunkwe spejjeż inkorsi għal kuraturi deputati għall-iżbank taċ-ċedoli depożitati għal fond 44 Triq Atoċia Ħamrun, għandhom jitħallsu mill-intimati inkwilini Grech, stante li l-inkwilini kellhom jiddepożitaw il-kera f'isem ir-rikorrenti, u cioe f'isem l-istess persuna li kienet titħallas il-kera qabel bdiet tiġi rifjutata u sussegwentament depożitati ġewwa l-Qorti.*

*Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors kontra l-intimati inkwilini, li tinsab minn issa nġunta għas-subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 25 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-23 ta' Novembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fis-26 ta' Jannar 2024[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 47 tal-proċess.
[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 58 tal-proċess.
[5] A fol 60 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 63 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-21 ta' Frar 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[8], fejn l-avukati difensuri qablu li l-Bord jistrieħ fuq il-valur tal-Periti Membri tiegħu u mhux dak tar-rapport magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali, d-difensur tal-intimati ddikjara li m'huwiex qiegħed jikkontesta t-titolu tar-rikorrenti 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

[7] A fol 121 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 129 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa u jqis li dan il-punt ġie diġà deċiż fil-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet. Wara kollox, għalkemm ingħata eċċezzjoni f'dan ir-rigward, fl-aħħar seduta ġie dikjarat li m'hemmx kontestazzjoni dwar dan[13].

---

[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.

[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**

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 sittin elf Ewro (€160,000). 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]. Jerġa jiġi mfakkar li l-partijiet qablu li l-Bord jistrieħ fuq dan il-valur, u mhux fuq dak tal-kawża kostituzzjonali.

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 mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

---

**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(6) u 6(5) 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.

Illi dwar ir-raba' talba, konċernanti kundizzjonijiet ġodda, jingħad li r-rikorrenti m'amplifikawx dwar dak mitlub minnhom, u fi kwalunkwe każ dak mitlub konċernanti r-riparazzjonijiet diġà jinsab kodifikat fil-liġi.

Illi finalment, il-Bord isib li dak mitlub fis-sitt talba, konċernanti spejjeż relatati maċ-ċedoli ta' depożitu ma tistax tintlaqa. Fl-ewwel lok, dak lamentat mir-rikorrenti fir-rikors promotur ma ġie sostanzjat bl-ebda mod għaliex lanqas biss tressqu l-imsemmija ċedoli (u lanqas ingħata tagħrif suffiċjenti tagħhom). Fit-tieni lok, din it-talba m'għandhiex post f'dawn it-tip ta' proċeduri.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati inkwilini qegħdin iżommu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kirja ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u t-tielet u talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' r-raba' talba limitatament, u b'hekk jordna li l-intimati George Grech u Mary Grech jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tlieta u sebgħin (73), Triq il-Marsa, il-Marsa, fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, 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 il-ħames u s-sitt talba.
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