BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024

Rikors Nru: 342/2023
Nru fuq il-Lista:1

Emmanuela Axisa (K.I. 4541G), Maria Theresa *sive* Marthese Farrugia (K.I. 532760M), Paul Axisa (K.I. 591662M), Elmar Axisa (K.I. 308866M), Joseph Axisa (K.I. 158068M), u Alexander Axisa (K.I. 14972M);

vs.

Saviour Sant (K.I. 500042M) u Giuseppa Sant (K.I. 0145341M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti anness, li permezz tiegħu, *ad* litteram, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti Emmanuela Axisa hija l-użufrutwarja, u r-rikorrenti l-aħwa Maria Theresa sive Marthese (miżżewġa Farrugia), Paul, Elmar, Joseph, u Alexander huma l-proprjetarji tal-propjetà bin-numru uffiċċjali 21, 'Andrew', fi triq il-Karmelitani, il-Fgura, Malta;*

2. *Illi, permezz tal-kuntratt , fl-atti tan-Nutar George Cassar, datat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972), Joseph Axisa (bin Publio u Antonia neè Agius) assenja u trasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lil, inter alia, ibnu George Axisa (detentur tal-Karta tal-Identità numerata 732939M), l-fond dak iż-żmien innumerat tlieta u għoxrin (23), fi Triq il-Karmelitani (hekk imsejħa ukoll Whitefrairs Street), il-Fgura, suġġett għall-ħlas tas-subċens annwu u perpetwu ta' lira u tnax-il xelin u ħdax-il sold (liema kopja tal-att qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala '***Dok. 1***');*

3. *Illi, illum il-fond huwa uffiċċjalment numerat wieħed u għoxrin (21) u dan skont l-avviż maħruġ fl-edizzjoni tal-Gazzetta tal-Gvern ta' nhar is-sittax (16) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) (liema kopja tal-avviż qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala '***Dok. 2***');*

4. *Illi, l-istess George Axisa (K.I. nru. 732939M) miet nhar id-disgħa (9) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), u filwaqt li ħalla b'legat l-użu u l-użufrutt tal-fond lil martu Emmanuela Axisa (ċioè r-rikorrenti), għadda l-propjetà tal-fond lil uliedu (ċioè l-kumplament tar-rikorrenti), u dan permezz tat-testment, fl-atti tan-Nutar Valerie Said, datat nhar it-tlieta u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) (liema kopja tat-testment qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala '**Dok. 3**');*

5. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis li inter alia tirrigwardja t-trasfużjoni tal-propjetà li kienet tappartjeni lid-decujus George Axisa ġiet ippublikata fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), fl-atti tan-Nutar Valerie Said (liema dikjarazzjoni qed tkun annessa u mmarkata bħala '**Dok. 4**');*

6. *Illi l-fond beda jiġi mikri bi ktieb tal-kera fis-snin sittin tas-seklu l-ieħor minn Joseph Axisa, u kompla mbagħad minn George Axisa, u llum huwa mikri lill-intimat Saviour Sant, li jirresjedi fil-fond flimkien ma' martu Giuseppa Sant, u jħallas bil-quddiem mitejn u għaxar ewro (€210) f'kera annwali;*

7. *Illi skont iċ-ċertifikat maħruġ mill-awtorità kompetenti, jidher li l-fond mhux dekontrollat (liema kopja taċ-ċertifikat qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala* ***'Dok. 5');***

8. *Illi ġialadarba l-fond mhux fond dekontrollat dan kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif wkoll għall-'fair rent', u għalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq l-antenati tar-rikorrenti u mhux waħda volontarja;*

9. *Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huma intitolati li jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu 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 2023, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin;*

10. *Illi dan it-test għandu jseħħ skond dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11. *Illi f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;*

12. *Illi ulterjorment, u ċioe 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-intimati Saviour u Giuseppa Sant qua inkwilin 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. 69 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 21, 'Andrew', Triq il-Karmelitani, il-Fgura, f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test*

tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.

Bl-*ispejjeż.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 27 ta' Ġunju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra r-risposta tal-intimati datata 12 ta' Diċembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Bernice Van Dijk u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 22 ta' Jannar 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota b'dokumenti tar-rikorrenti ippreżentata nhar it-28 ta' Frar 2024[8].

Ra li fis-seduta tat-28 ta' Frar 2024[9], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 28 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 48 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 101 tal-proċess.
[9] A fol 103 tal-proċess.

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[10] 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[11]. 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[12]. 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'

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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.

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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-inkwilini fis-seduta tat-28 ta' Frar 2024[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Diċembru 2023, 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].

---

[13] 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".
[14] A fol 101 tal-proċess.
[15] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.
[16] 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.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 disa' mitt Ewro (€3,900) 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' t-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 numru 21, 'Andrew', fi Triq il-Karmelitani, il-Fgura, fl-ammont ta' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€325) 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.

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