BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 408/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Edward Taliana (K.I 819833M)

Vs.

Nazzareno sive Lawrence Mamo (K.I. 126849M), Carmen Mamo (K.I 836351M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Lulju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram,* ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi in forza ta' kuntratt ta' sub-emfitewsi temporanja tas-6 ta' Frar tas-sena 1970, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat '***Dokument A***', l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Emilia sive Mimi Taliana, ikkoncediet b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja il-fond 35, Triq il-Kardinal Sciberras, Santa Venera, lill-intimat Nazzareno sive Lawrence Mamo, ghal zmien ghoxrin (20) sena u cioe' sal-5 ta' Frar tas-sena 1990.*

2. *Illi l-imsemmija Emilia sive Mimi Taliana akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle, datat 26 ta' Lulju tas-sena 1949, kopja ta' liema qieghed hawn anness u mmarkat* ***'Dokument B'.***

3. *Illi permezz tal-imsemmija divizjoni, Emilia sive Mimi Taliana flimkien ma' hutha qasmu l-fondi provenjenti lilhom mill-eredita' tal-genituri taghhom Salvatore u Carmela konjugi Borg, u ghalhekk il-fond in kwistjoni u cioe' 35, Triq il-Kardinal Schembri, Santa Venera, gie assenjat lill-imsemmija Emilia Taliana.*

4. *Illi permezz ta' kuntratt ta' datio in solutum, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat l-1 ta' Settembru tas-sena 1992, l-attur Edward Taliana akkwista fost l-ohrajn, il-fond in kwistjoni minghand ommu Emilia Taliana. Kopja ta' dan l-kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat* ***'Dokument C'.***

5. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti huwa s-sid esklussiv tal-fond bin-numru 35, Triq il-Kardinal Schembri, Santa Venera.*

6. *Illi l-imsemmija Emilia sive Mimi Taliana mietet fis-6 ta' Lulju tas-sena 2005, u ghalhekk id-dritt tal-uzufrutt intemm maghha. Kopja tac-certifikat tal-mewt qieghed hawn anness u mmarkat **'Dokument D'.***

7. *Illi l-inkwilin li kien qieghed jokkupa l-fond kellu pretensjoni li jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja (5 ta' Frar 1990) u dan peress li huwa kien cittadin Malti b'zjieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 -il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.*

8. *Illi ghalhekk l-intimat inkwilin baqa' jghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu l-inkwilina Carmen Mamo u bhalissa qeghdin ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' €37.27 kull tliet (3) xhur. Kopja tal-ktieb tal-kera u estratt mir-registru elettorali hawn annessi u mmarkati **'Dokument E'** u **'Dokument F'.***

9. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

10. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Mamo li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwihom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-*

dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2022.

11. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Mamo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond 35, Triq il-Kardinal Schembri, Santa Venera, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2022.*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 35, Triq il-Kardinal Schembri, Santa Venera, fl-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jigu stabbiliti*

kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas u fl-eventwalita' li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord u dan skond l-Artikoli 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. *Fl-eventwalita' li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 31 ta' Lulju 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 Mamo datata 31 ta' Ottubru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Arielle Agius.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 24 ta' Novembru 2023[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 32 tal-proċess.
[4] A fol 41 tal-proċess.
[5] A fol 20 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 45 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-21 ta' Diċembru 2023[7].

Ra n-nota bl-affidavit tar-rikorrenti datata 22 ta' Jannar 2024[8].

Ra r-rikors tal-intimati Mamo datat 12 ta' Marzu 2024[9] u konsegwentement, id-digriet tal-25 ta' Marzu 2024[10] li permezz tiegħu ntlaqat it-talba.

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024[11], 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[12] 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 89 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 109 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 112 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 115 tal-proċess.
[11] A fol 111 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[13]. 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[14]. 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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

---

[13] 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.

[14] 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.

[15] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini Mamo jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tat-3 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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 mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.
[17] 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.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

tagħmel[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Mamo huma l-inkwilini tal-fond numru ħamsa u tletin (35), Triq il-Kardinal Sciberras, Santa Venera skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Mamo jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru ħamsa u tletin (35), Triq il-Kardinal Sciberras, Santa Venera, fl-ammont ta' tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u 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 ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[20]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri

---

[19] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Deputat Reġistratur