BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

Rikors Nru: 229/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Mark Saliba (K.I. 505579M) u martu Noella Saliba (K.I. 21487M), Jonathan Saliba (K.I. 522280M) u martu Marion Saliba (K.I. 315884M), Alexei Debono (K.I. 241082M) u martu Marlene Debono Saliba (K.I. 467986M)

vs

Joseph Saliba (K.I. 449041M) u martu Jane Saliba (K.I. 707647M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' April 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti akkwistaw is-sub-utile dominju temporanju (vide ***Dok A1*** *il-kuntratt ta' kompravendita' in atti Nutar Shaun James Borg datat 22 ta' Frar 2022 - I.11112/2022) u id-dirett dominju temporanju kif ukoll il-pjena propjeta' gravanti porzjon art b'residenza (vide* ***Dok A2*** *il-kuntratt ta' kompravendita' in atti Nutar Shaun James Borg datat 22 ta' Frar 2022 - I.11119/2022) u ghalhekk id-dar bl-isem "Victor House, tas-Sirena, formanti parti mit-teritorju maghrufa bhala "Tat-Tilliera", fil-kontrada tal-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta u dan in kwantu ghar-rikorrenti Mark Saliba u martu Noella Saliba propjetarji f'sehem ta' terz (1/3) indiviz, Jonathan Saliba u martu Marion Saliba propjetarji f'sehem ta' terz (1/3) indiviz u Alexei Debono u martu Marlene Debono Saliba propjetarji tar-rimanenti terz (1/3) indiviz;*

2. Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimati b'titolu ta' lokazzjoni stabbilit qabel l-1 ta' Gunju 1995 meta l-fond imsemmi ġie konċess b'titolu ta' kera u kif jirrizulta mill-anness certifikat tali dar ta' abitazzjoni ma taqax taht "Reġistrazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill- kontroll" (vide ***Dok B****);*

3. Illi l-kera kienet originarjament fis-somma ta' LM15 li kienet tihallas mill-intimati lill-ahwa Gauci, li minghandhom r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta' ossia dar (vide Dok A1) u sussegwentement l-istess kirja baqghet tghola ghas-somma ta' €102 fis-sena pagabbli f'Dicembru bil-quddiem (vide ***Dok C****);*

4. Illi r-rikorrenti qeghdin b'dan ir-rikors jipprevalixxi ruħhom mid-dritt moghti lilu bl-Att XXIV.2021, ossia bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex il-kundizzjonijiet tal-imsemmija lokazzjoni jiġu

reveduti u l-imsemmija kera togħla skont il-valur tal-propjeta' fis-suq miftuħ tal-fond mikri;

Għaldaqstant ir-rikorrent titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i) Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta' dan il-każ tkun awmentata ai termini l-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii) Jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni imsemmija ai termini bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta tal-Liġijiet ta' Malta;

iii) Jekk jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tordna lill-intimati jivvakaw l-fond "Victor House, formanti parti mit-teritorju mgharufa bhala "Tat-Tilliera", fil-kontrada tal-Bahrija, limiti tar-Rabat, Malta fi żmien perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u li sa ma jiġi vvakat dan il-fond l-intimati għandhom ihallsu lir-rikorrent kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skont kif determinat bl-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

iv) Jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent, id-differenza mhux imħallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 sa ma dan il-każ jigi determinat definittivament.

Bl-ispejjez.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati Saliba datata 13 ta' Ottubru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-28 ta' Novembru 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 22 ta' Jannar 2024[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[9], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.
[5] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 42 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 207 tal-proċess.

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.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati 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 erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Novembru 2023, 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-

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid 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.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tmient elef u sitt mitt Ewro (€8,600) fis-sena.

Illi finalment, fir-rigward tar-raba' talba konċernanti xi allegati arretrati ta' kera, irid jingħad li fil-fehma ta dan il-Bord l-istess talba ma tantx għandha post f'kawża fejn jintalbu kundizzjonijiet ġodda relattivi għal-kirja. Apparti minn hekk, u b'mod fatali, ma ġiet mressqa l-ebda prova dwar dak allegat, u b'hekk din it-talba qiegħda tiġi miċħuda.

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

1) Jiċħad l-ewwel talba stante li issa din il-kawża qed tiġi deċiża u ma hemmx aktar il-ħtieġa ta' awment *pendente lite*.
2) Jilqa' it-tieni talba, u b'hekk jordna li l-intimati Saliba jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé id-dar bl-isem "Victor House", tas-Sirena, formanti parti mit-territorju magħrufa bħala "Tat-Tilliera", fil-kontrada tal-Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, fl-ammont ta' tmient elef u sitt mitt Ewro (€8,600) fis-sena, fl-ammont ta' seba mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€716.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad ir-raba' 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