BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 378/2023
Nru fuq il-Lista: 7

Anthony Mifsud (K.I. 56047M)

vs

Joseph Cutajar (K.I. 163156M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Lulju 2023[1], li permezz tiegħu, *ad* litteram, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond bl-indirizz 3, Sqaq fi Triq John Borg, Zejtun (precedentement maghruf bl-indirizz tnax (12), Alley 5, Saint John Street, Zejtun). Illi din il-propjeta giet assenjata lil esponent permezz*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ta' kuntratt ta' divizjoni datat 9 ta' Marzu tas-sena 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn din l-istess propjeta giet assenjata lil esponent fi Porzjon numru hamsa (5). (Vide Dok. 'A' anness)

2. *Illi l-genituri ta' l-intimat, kienu jikru l-fond mertu ta' dawn il-proceduri minghand missier l-esponent, li gie nieqes fis-sena 1966. L-esponent ma jafx precizament l-annu meta l-intimat dahal f'din il-kirja, izda sa fejn jaf hu, l-inkwilin ilu jirrisjedi f'dan il-fond ghal iktar minn tletin (30) sena. Il-kera pagabbli lill-esponent hija ta' tlett mitt Ewro (€300) kull sena, liema ammont beda jithallas minn erba' snin ilu. illi precedetement, l-kera kienet tithallas fl-ammont ta' mija u erbgha u sebghin Ewro (€174) fis-sena.*

3. *Illi peress li l-intimat jokkupa l-fond bhala r-residenza tieghu abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa applikabbli ghall-kaz odjern. Ai termini tas-subartikolu (2) tal-istess, l-esponent huwa entitolat jitlob ghal revizjoni tal-kera pagabbli lilu sa ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

4. *Illi peress li l-esponent ghandu interess li dan isir, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Dicembru 2022.*

5. *Illi jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, u jiddetermina x'ghandu jkun il-kumpens pagabbli lill-esponent ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin ghal matul dan il-perjodu.*

Ghaldaqstant, tghid l-intimat, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat hu l-inkwilin tal-fond 3, Sqaq fi Triq John Borg, Zejtun ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Dicembru 2022;*

3. *Jiddikjara u jordna li ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 3, Sqaq fi Triq John Borg, Zejtun;*

4. *Jordna, f'kaz li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimat mill-fond 3,*

Sqaq fi Triq John Borg, Zejtun fi zmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimat ihallas lill-esponent kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin ghal matul dan il-perjodu.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-esponent.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 14 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Cutajar datata 26 ta' Ottubru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-20 ta' Diċembru 2023[6].

Ra li fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[7] din il-kawża tħalliet għas-sentenza u dan wara li t-test tal-mezzi baqa' ma tressaqx mill-intimat Cutajar sa mis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 36 tal-proċess.
[4] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 89 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[8] 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[9]. 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[10]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

[8] Att XXVII tas-sena 2018.

[9] 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.

[10] 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.

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[11] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mar-rikors promotur.

Illi f'dan il-każ, dan il-Bord ma setax jeżamina d-dokumentazzjoni tal-intimat Cutajar relattivi għat-test tal-mezzi, u dan stante li minkejja li l-intimat kien mitlub iressaq tali dokumentazzjoni sa mill-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2023, huwa baqa' ma ppreżenta l-ebda dokument[12].

Illi kif inhu stabbilit fil-liġi, partikolarment fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa marbut li jwettaq it-test tal-mezzi fi proċedura bħal din odjerna. Illi minbarra dan, skont il-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment, fir-regolament 4(3), huwa l-obbligu tal-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja li tippreżenta d-dokumenti sostanzjati dwar id-dħul u l-kapital tagħha. Għal dan in-nuqqas, l-intimat jista' jgħid biss *imputet sibi*. Il-liġi hija ċara li huwa l-oneru tal-inkwilin li jipprova x'mezzi għandu, għaliex

---

[11] 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".
[12] Għalkemm kien debitament notifikat u ġieli dehret avukat tirrappreżentaħ. Apparti minn hekk l-aċċess ar mingħajr xkiel u huwa ċar li l-intimat kien a konoxxenza ta' dak li kien qiegħed jiġri u mitlub f'dawn il-proċeduri.

il-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi bħala inkwilin, m'għadhiex waħda awtomatika. Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord qiegħed iqis li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi rikjest u qiegħed jadotta l-istess pożizzjoni ta' dan il-Bord diversament presedut f'ċirkostanzi simili għal dawn[13].

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 tliet mitt elf Ewro (€300,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

Illi li kieku l-intimat issodisfa t-test tal-mezzi, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni kienet tkun fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena. F'dan il-każ, stante li l-Bord qed iqis li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, u sejjer jgħaddi sabiex jiddeċiedi li l-istess intimat Cutajar għandu jivvaka l-fond in kwistjoni fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza, il-Bord iqis li l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perjodu li l-intimat fadallu jokkupa l-fond għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

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

---

[13] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et*,** (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

[14] 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.

[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba.
2) Jilqa’ r-raba’ talba tar-rikorrent u jordna lill-intimat Joseph Cutajar sabiex fi żmien sentejn mid-data ta’ din is-sentenza huwa jivvaka mill-fond numru tlieta (3), Sqaq fi Triq John Borg, Żejtun (preċedentement magħruf bl-indirizz tnax (12), Alley 5, Saint John Street, Żejtun), u fl-istess waqt jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrent kumpens għall-okkupazzjoni għal dan il-perjodu ta’ sentejn, fl-ammont ta’ sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta’ ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-26 ta’ Mejju 2024.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat[16].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[16] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta’ Settembru 2023.