BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 577/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Joseph Spiteri (KI. 331053M), George Spiteri (KI. 422056M), Cathy Aquilina (KI. 833551M), Anthony Spiteri (KI. 489257M), Philip Spiteri (KI. 412355M), Emanuel Spiteri (Numru ta' Licenzja Awstraljana 042689438)

vs

Joseph Delicata (KI. 129341M) u Carmela Delicata (KI. 1045144M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji ta' sebgha minn tmien parti indivizi ($^{7}/_{8}$) tal-fond* ***10, Sta Rita, Triq il-Papa Urbanu VIII,***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

***Birkirkara** li huma akkwistaw per via di successione mill-wirt tal-mejtin genituri taghhom Anthony u Concetta Spiteri li mietu fis-17 ta' Dicembru 1987 u fit-2 ta' Gunju 2005 rispettivament, u dan skond **DOK A** u **DOK B** rispettivament, u dan flimkien ma' ohthom Eugenia Galea (KI. 145759M).*

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati **Joseph Delicata (KI. 129341M)** u **Carmela Delicata (KI. 1045144M)** bil-kera ta' €256 fis-sena pagabbli kull l-ewwel ta' Awwissu bil-quddiem.*

3. *Illi dan il-fond kien originarjament inxtara mill-konjugi Anthony u Concetta Spiteri b'kuntratt tal-31 ta' Mejju 1979 fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, **DOK C** hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi dan l-wirt tal-**konjugi Spiteri** ddevolva fuq uliedhom ir-**rikorrenti u Eugenia Galea u ohthom Maria Spiteri,** permezz ta' testment tat-23 ta' Settembru 1972 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.*

5. *Illi s-successjoni ta' Anthony Spiteri giet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi interni skond Denunzja Nru 658/1988, **DOK D** hawn annessa u mmarkata, waqt li d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Concetta Spiteri giet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 2019 fl-Atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef, **DOK E** hawn anness u mmarkat, u B'dikjarazzjoni causa mortis ohra tal-4 ta' Frar 2019 fl-Atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef, **DOK F** hawn anness u mmarkat.*
6. *Illi ohthom **Maria Spiteri** mietet xebba ab intestato u minghajr prole fl-20 ta' Marzu 2015 u l-wirt taghha gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Gunju 2019 fl-Atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef, **DOK G** hawn*

anness u mmarkat, u b'dikjarazzjoni causa mortis ohra tal-4 ta' Frar 2019 fl-Atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef, ***DOK H*** *hawn anness u mmarkat.*

7. *Illi b'hekk, il-wirt tal-mejtin konjugi Spiteri u ta' Maria Spiteri ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni u ohthom Eugenia Galea fejn ir-rikorrenti ghandhom 7/8 indivizi bejniethom filwaqt li Eugenia Galea ghandha ottava (1/8) parti indiviza tal-fond imsemmi*

8. *Illi dan il-fond huwa fond dekontrollat skond Certifikat Nru 18424/79 skond* ***DOK I*** *hawn anness u mmarkat.*

9. *Illi ai termini tal- Artiklu 5 u tal-Artiklu 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulha bl-Att V tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2024, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

10. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini* ***intimati Delicata*** *bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza*

sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

12. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn 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 li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

13. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostrett jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***l-initmati Joseph Delicata (KI. 129341M) u Carmela Delicata (KI. 1045144M) huma inkwilini*** *tar-rikorrenti fil-fond* **10, Sta Rita, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati* ***Joseph Delicata (KI. 129341M) u Carmela Delicata (KI. 1045144M)*** *ai termini tal-Artiklu 5 tal-Kap 158 liema test tal-mezzi ghandu jkun*

ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi, mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi ai termini tal-Artiklu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. **Tikkundanna** *lill-inkwilini intimati* **Joseph Delicata (KI. 129341M) u Carmela Delicata (KI. 1045144M)** *jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. **Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji** *ai termini tal- Artikolu 12B(4) tal-Kap 158 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Diċembru 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

[2] A fol 39 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati Delicata datata 12 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-noti ġuramentata tal-intimati Delicata, datati 20 ta' Marzu 2024[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-20 ta' Marzu 2024[7].

Ra li fis-seduta tat-8 ta' April 2024[8], 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[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

[3] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 46 tal-proċess.
[5] A fol 49 tal-proċess.
[6] Noti relattivi jinsabu a fol 52 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 68 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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.

---

[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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur, u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent da parti tal-intimati Delicata[13].

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-19 ta' Frar 2024, 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-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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

Illi finalment jingħad li din il-kawża infetħet biss minn uħud mill-kompropjetarji tal-fond din kwistjoni. Il-kompropjetarji l-oħra ma ġewx kjamati in kawża.

---

[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] A fol 68 tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5) 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.

Madanakollu, ġaladarba rriżulta li f'dan il-każ sejjer ikun hemm l-awment tal-kera (u mhux eventwali żgumbrament) il-Bord ma jsibx li hemm xkiel sabiex tingħat deċiżjoni fuq l-azzjoni kif promossa. Possibbilment l-istorja kienet tkun oħra li kieku kien hemm ħtieġa tal-iżgumbrament minħabba t-test tal-mezzi u allura t-terminazzjoni tal-kirja.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Joseph u Carmela Delicata huma l-inkwilini tal-fond numru għaxra (10) Santa Rita, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimati Delicata jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru għaxra (10) Santa Rita, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, iżda dan fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena[17], u dan stante li jirriżulta mir-rikors promotur illi r-rikorrenti għandhom sebgħa minn tmien parti indiviżi mill-fond in kwistjoni u mhux sidien tal-fond intier. Konsegwentement, jordna lill-intimati Delicata jħallsu tali kera ta' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena fl-ammont ta' mitejn u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[17] Dan għaliex l-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) diviżi bi tmienja (8) u multiplikat b'sebgħa (7) iġib s-somma ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500).

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