BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 503/23
Nru fuq il-Lista: 7

Karl Bugeja (K.I. 123891M) u Thea Bugeja (K.I. 197493M)

vs

Francis Friggieri[1] (K.I. 738855M) u permezz ta' digriet tas-26 ta' Frar 2024 ġiet kjamata in kawża Mary Louise Friggieri (K.I. 607855M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[2]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-6 ta' Ottubru 2023[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

i. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia 60A, Triq Sant' Enriku, Sliema (il-"fond");*

---

[1] Għalkemm fl-okkju kif miktub fir-rikors promotur hemm il-kunjom "Figgieri", huwa ċar għal dan il-Bord li dan kien biss *lapsus clavis* u għalhekk qiegħed, kif jippermetti l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jikkoreġi l-istess.
[2] Kliem miżjud permezz ta' korezzjoni awtorizzata b'digriet tas-26 ta' Frar 2024
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ii. *Illi dan il-fond ġie akwistat b'kuntratt tal-bejgħ tas- seba' (7) ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Bugeja, in kwantu għal nofs indiviz l-esponent Karl Bugeja u in kwantu għar-rimanenti nofs indiviz l-esponenti l-oħra, u cioe' Thea Bugeja, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkati bhala "**Dok A**".*

iii. *Illi preżentement l-intimat Figgieri jħallas mitejn Ewro (€200) fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. B**';*

v. *IIli l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;*

vi. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati 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, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;*

Għaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Friġġieri ai termini tal-liġi, f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji rikjesti, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru 60A, Triq Sant' Enriku, Sliema tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;*

2. *Jikkundanna lill-inkwilini intimati Friġġieri sabiex jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata;*

3. *A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

4. *F'każ li jirriżulta lil F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn, l-intimati jivvakaw mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[4].

[4] A fol 11 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 30 ta' Ottubru 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimat Francis Friggieri mressqa fid-19 ta' Jannar 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[7] fejn ntlaqgħet talba għal-kjamata in kawża ta' mart l-intimat oriġinali u ċioé Mary Louise Friggieri, seħħet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Stephanie Cassar. Dakinhar ġiet ukoll imressqa n-nota bid-dikjarazzjoni rikjesta għat-twettieq tal-test tal-mezzi[8].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-25 ta' Marzu 2024[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2024[10] fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[11] 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

[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 21 tal-proċess.
[7] A fol 23 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 25 tal-proċess.
[9] A fol 197 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 210 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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.

---

[12] 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.

[13] 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[14] il-Bord isib li huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Mill-*iter* proċesswali, inkluż mir-risposta tal-intimat jirriżulta ċar li dan aspett ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati (allura inkluż il-kjamata in kawża) relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma 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 mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000)[16]. Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' Frar 2024, 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-

---

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5), magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9. Il-Bord jinnota illi ġiet eżebita dokumentazzjoni li turi li l-kjamata in kawża għandha *card* tad-diżabilita'. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-ffatthija rreġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li t-test ġie sodisfatt mingħajr il-ħtieġa li tiġi utilizzata dik id-diskrezzjoni.

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

[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.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u b'hekk jordna li Francis Friggieri u Mary Louise Friggieri jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond 60A, Triq Sant' Enriku, Sliema, fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba u dan peress li ma kienx hemm insistenza dwar dan mir-rikorrenti.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) 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

---

[19] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur