BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 439/2023
Nru fuq il-Lista: 12

Rhona Sammut-Tagliaferro (K.I. 0354259M) u Karin Spiteri Maempel (K.I. 0327856M)

v.

Maria Teresa sive Marthese Alazumi (K.I. 137562M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 29 ta' Settembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *lli r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara*** *fejn huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom il-Prim' Imhallef Emeritus Hugh Harding u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014.

2. *Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

3. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skond* ***"Dokument B" u "Dokument C"*** *hawn anness.*

4. *Illi b'kuntratt ta' divizjoni tal-8 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond in kwistjoni u gie assenjat lir-rikorrenti kif jirrizulta mid-* ***"Dokument D"*** *hawn anness.*

5. *Illi l-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Settembru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument E"*** *ghal 20-il sena dekorribbli mill-1 ta' Novembru 1961, lil Emmanuele Zammit, missier l-intimata odjerna Maria Teresa sive Marthese Alazumi, versu cens annwu u temporanju ta' Lm 16.00c, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

6. *Illi dan ic-cens annwu u temporanju skada* ***fit-31 ta' Ottubru 1981*** *imma peress li l-enfitewti kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in*

kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

*7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument F**" hawn anness.*

*8. Illi ghalhekk mill-1 ta' Novembru 1981 l-imsemmija Emanuele Zammit u illum bintu Maria Teresa sive Marthese Alazumi, baqghu jokkupaw fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-kera ta' €46.25 fis-sena, u kellu jerga joghla ghal **€185** fis sena ai termini tal-Att X tal-2009 fit-2010 ossia mil-1 ta' Novembru 2010, u kellha tibqa toghla kull tlett snin sakemm illum kellha thallas l-ammont ta' **€209.60**.*

*9. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Alazumi suppost qieghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.60** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

*11. Illi r-rikorrenti intavolaw kawza kostituzzjonali kontra l-istess intimata Alazumi, Rikors Nru 340/2021/1 fl-ismijiet **SPITERI MAEMPEL KARIN ET vs AVUKAT TAL-ISTAT ET,** fejn huma kisbu sentenza li tiddikjara li minhabba*

din il-kirja sfurzata gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant rcevew kumpens ghal tali ksur.

12. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-**1 ta' Jannar 2023** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

13. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina skond ir-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 jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2022.*

14. *Illi jekk l-inkwilina intimata Alazumi ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimata jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Maria Teresa sive Marthese Alazumi (K.I 137562 M)*** *hija l-inkwilina tal-fond* **11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara,** *ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina* ***Maria Teresa sive Marthese Alazumi (K.I 137562 M)*** *li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Alazumi bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimata Alazumi 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* **11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara,** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Alazumi ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas*

mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

*4. **Jordna,** f'kaz illi l-intimati inkwilina **Maria Teresa sive Marthese Alazumi (K.I 137562 M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Alazumi mill-fond **11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara,** fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

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 31 ta' Awwissu 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Novembru 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[4] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2024[5].

Ra li fis-seduta tal-15 ta' April 2024[6], din il-kawża tħalliet għas-sentenza u dan wara li l-intimata minkejja li ġiet imħarrka biex tixhed, naqset milli tidher.

---

[2] A fol 53 tal-proċess.
[3] A fol 59 tal-proċess.
[4] A fol 62 tal-proċess.
[5] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 76 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[7] 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[8]. 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[9]. 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'

---

[7] Att XXVII tas-sena 2018.

[8] 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.

[9] 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[10] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur. Tajjeb jingħad ukoll li dan l-aspett ġie wkoll konfermat fil-proċeduri Kostituzzjonali bejn l-istess partijiet[11].

Illi f'dan il-każ, dan il-Bord ma setax jeżamina d-dokumentazzjoni tal-intimata u dan stante li minkejja li kienet notifikata bir-rikors promotur, u minkejja li ġiet ukoll mħarrka sabiex tixhed quddiem dan il-Bord b'inġunzjoni appożita maħruġa mir-rikorrenti stess, hija naqset milli tidher u naqset ukoll milli tippreżenta d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi[12].

Illi kif inhu stabbilit fil-liġi, partikolarment fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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-intimata tista' tgħid biss *imputet sibi*. Il-liġi hija ċara li huwa l-oneru tal-inkwilin li jipprova x'mezzi għandu, għaliex il-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi bħala inkwilin, m'għadhiex waħda

[10] 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".

[11] **Karin Spiteri Maempel *et* vs Avukat tal-Istat et,** (Rik Kost Nru: 340/2021/1) mogħtija mill-qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Mejju 2023.

[12] Mir-rapport peritali jirriżulta ċar li l-intimata kienet a konoxxenza ta' din il-kawża għaliex kienet preżenti għall-aċċess.

awtomatika. Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord qiegħed iqis li l-intimata ma tissodisfax 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 mitejn u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-11 ta' Diċembru 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-intimata issodisfat it-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' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena. F'dan il-każ, stante li l-Bord qed iqis li l-intimata ma ssodisaftx it-test tal-mezzi, u sejjer jgħaddi sabiex jiddeċiedi li l-istess intimata għandha tivvaka 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-intimata fadlilha tokkupa l-fond għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) 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) Jilqa’ l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba, fid-dawl ta’ dak raġunat hawn fuq.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ r-raba’ talba u jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond numru ħdax (**11), Triq Salvu Psaila, Birkirkara,** fi żmien ta’ **sentejn** mid-data ta’ din is-sentenza, filwaqt li jillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni għal dan il-perjodu ta’ sentejn, fl-ammont ta’ erbat elef u disa’ mitt Ewro (€4,900) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta’ erba’ mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-22 ta’ Ġunju 2024.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[16] Fis-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, aggravju dwar dan, f’ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.