BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 23 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 9/2024
Nru fuq il-Lista: 1

Joseph Farrugia (K.I. 717243M)

vs.

Michael Chircop (K.I. 600339M), Pauline Chircop (K.I. 711937M) u l- Awtorità tad-Djar (bħala intervenuta fil-proċeduri)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-intimati Michael u Pauline konjugi Chircop jirrisjedu fil-fond numru 51 (precedentement numru 16), li jinsab fi Triq Dun Mikiel Xerri, gewwa Haz-Zebbug, Malta, u dan taht titolu ta' kera, sa' minn qabel is-sena 1995;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni ddevolva fuq r-rikorrenti mill-wirt ta' omm r-rikorrenti u cioe' Marianna Farrugia, li mietet fit-13 ta' Gunju tas-sena 2004, kif ukoll missier ir-rikorrenti Giovanni sive John Farrugia li miet nhar il-15 ta' Novembru 1972 (certifikati tal-mewt tal-genituri hawn annessi u mmarkat bhala* ***Dokument A****), u l-konsegwenti divizjoni li saret bejn ir-rikorrenti w hutu tas-26 ta' Novembru 2004* ***(****vera kopja tal-causa mortis u divizjoni annessa bhala* ***Dokument B,*** *liema atti qeghdin jigu ezebiti animo rtirandi);*

3. *Illi l-kera pagabbli mill-intimati llum, b'effett tal-emendi ntrodotti bl-Att V tal-2010, u skond l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tammonta ghas-somma kumplessiva ta' mitejn tnax-il euro u erbghin centenzmu (****€212.40****) fis-sena, li qeghda tithallas permezz ta' zewg pagamenti rispettivi ta' mija sitt euro u ghoxrin centezmu (€106.20) kull sitt (6) xhur, liema somma fil-fatt qeghda tithallas prezentament mill-intimati konjugi Chricop, kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera li jzommu l-istess intimati;*

4. *Illi izda din il-kera hija irrizorja fis-suq ta' llum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-artikolu skont l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull

dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, r-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jghogbu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Michael u Pauline konjugi Chircop huma l-inkwilini tal-fond numru 51, li jinsab fi Triq Dun Mikiel Xerri, gewwa Haz-Zebbug, Malta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

i. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

ii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *ixolji l-kirja prezentement a favur l-intimati fil-fond numru 51, li jinsab fi Triq Dun Mikiel Xerri, gewwa Haz-Zebbug, Malta;*

b. *jaghti zmien perentorju lill-intimati ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw mill-fond de quo, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

c. *jikkundanna lill-intimati sabiex matul iz-zmien perentorju kif deciz minn dan il-Bord, jhallsu lir-rikorrenti kumpens ghall-okkupazzjoni f'somma kif determinata min dan il-Bord, kif jipprovdi l -Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

iv. *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

a. *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti,*

liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet.

b. *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta' llum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghu jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni, kif ukoll b'riserva ghal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess intimati, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 19 ta' Jannar 2024[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Chircop datata 12 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Catherine Galea.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Chircop, datata 6 ta' Marzu 2024[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 24 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 26 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-12 ta' April 2024[7].

Ra li fis-seduta tal-24 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 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

[7] A fol 110 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 120 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati tar-rikorrenti bħala sidien il-kera[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Chircop relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Chircop 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 mija u tmienja u ħamsin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

[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 120 tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

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' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' t-tielet talba (enumerata iv fir-rikors promotur), u b'hekk jordna li l-intimati Chircop jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru wieħed u ħamsin (51) (precedentement numru sittax (16)), li jinsab fi Triq Dun Mikiel Xerri, gewwa Ħaż-Żebbug, Malta fl-ammont ta' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tmien Ewro u tlieta u tletin (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[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.

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