BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 5/2024
Nru fuq il-Lista: 3

Francis sive Frankie Sciberras (K.I. 0740559M), Mansueta sive Nancy Vella (K.I. 0291657M), Josephine Tabone (K.I. 0505163M), Bernardina sive Benna Sciberras (K.I. 0192542M), John Sciberras (K.I. 0470967M), Nathalie Schembri (K.I. 0082074M), Maurice Carter (K.I. 771360M) u Jean Pierre Carter (K.I. 277286 M)

vs.

Joseph Caruana (K.I. 780755M) u Monica Caruana (K.I. 589956M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

> *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija flat illi jinstab fil-livell ta' "groundfloor", imsemmi "Helen" bin-numru uffiċjali sebgħin (70), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa (**Dok. A**, **B**, **Ċ** u **D**);*
>
> *Illi l-intimati jokkupaw l-istess fond bħala d-dar residenzjali tagħhom taħt titolu ta' kera mingħand l-esponenti liema titolu ta' kera ġie stabbilit għab-bażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (**Dok. E** u **F**);*
>
> *Illi l-kera pagabbli qabel ma nbdew proċeduri ġudizzjarji mill-esponenti kienet ta' mitejn disgħa u erbgħin Euro (€249) fis-sena liema ammont huwa wieħed ferm baxx u għalhekk l-esponenti jixtiequ illi jużufruwixxu mid-dispożizzjonijiet u mir-rimedju kontemplat fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimati għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dana l-Onorabbli Bord jgħoġbu:*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond ossija flat illi jinstab fil-livell ta' "groundfloor", imsemmi "Helen" bin-numru uffiċjali sebgħin (70), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa għandha, ai termini ta' l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;*

3. *Jordna lill-intimati jibdew iħallsu tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;*

4. *F'każ illi l-intimati ma jissoddisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, Jordna l-iżgumbrament tagħhm mill-fond ossija flat illi jinstab fil-livell ta' "groundfloor", imsemmi "Helen" bin-numru uffiċjali sebgħin (70), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul tali żmien;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

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

Ra r-risposta tal-intimati Caruana datata 2 ta' Frar 2024[3] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova sħiħa tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond de quo;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-eċċepjenti jikkwalifikaw u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk ma hemm l-ebda prospett għall-iżgumbrament tagħhom mil-fond de quo;*

3. *Illi għandha tinġieb il-prova tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond de quo li dwaru r-rikorrenti qegħdin jibbażaw il-pretensjoni tagħhom;*

4. *Illi ma hemmx lok li pendente lite tiġi ffissata żieda fl-ammont tal-ħlas ta' kera minn dak li hi fil-preżent;*

5. *Illi dwar it-tielet talba attriċi, l-awment ta' tnejn fil-mija (2%) huwa biss il-massimu u għalhekk il-liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal. Illi fl-umli fehma tal-eċċepjenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-liġi;*

6. *Illi l-eċċepjenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-obbligi tagħhom qua inkwilini, nkluż il-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjetà fi stat tajjeb;*

---

[2] A fol 69 tal-proċess.
[3] A fol 73 *et seq* tal-proċess.

7. *Illi l-proprjetà de quo hija l-unika residenza li għandhom l-eċċepjenti u huma ma għandhomx il-meżżi li jippermettulhom li jkollhom proprjetà residenzjali alternattiva;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[4] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 10 ta' April 2024[5].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' April 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati, datata 11 ta' April 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimati datata 24 ta' April 2024[8].

Ra li fis-seduta tal-24 ta' April 2024[9], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[4] A fol 76 tal-proċess.
[5] A fol 79 tal-proċess.
[6] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 93 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 172 tal-proċess.
[9] A fol 170 tal-proċess.

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[10] 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[11]. 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[12]. 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'

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Caruana 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 disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Marzu 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].

---

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(5) u 6(6) 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.

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 tmien mitt Ewro (€3,800) 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) Jilqa' it-tieni u limitatament it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati Caruana jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, Helen, bin-numru uffiċjali sebgħin (70) formanti parti mill-blokka bin-numru tnejn u sebgħin (72), 'Saviour Flats', Triq San Bernard, Marsa, fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur