BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 519/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Emanuela Nagiah (K.I nru. 265866M), Alfred Agius (K.I. nru. 423554M), Catherine Lauron (K.I. nru. 2462M), Antonia Farrugia (K.I. 7960M), Mario Agius (K.I. nru. 169857M)

vs

Saviour Vella (K.I. 0566955M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-20 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru sitta u tletin (36), Misraħ tas-Suq, Tarxien, f'ishma mhux ugwali. Dan il-fond kien oriġinarjament*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

propjeta' tal-mejta Lucrezia sive Grazia Scicluna, li mietet nhar is-sittax (16) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990).

2. *Illi bis-saħħa tat-testment tal-imsemmija Lucrezia sive Grazia Scicluna, tal-21 ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (1987) fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, (kopja annessa u mmarkata bħala* **Dokument A***) hija nnominat bħala werrieta tagħha lir-rikorrent Mario Agius, u lid-defunti Geraldu Agius u martu Carmela Agius, f'ishma ta' terz indiviż kull wieħed. L-imsemmija Geraldu Agius u Carmela Agius huma l-ġenituri tal-ħames rikorrenti. It-testment appena imsemmi, issotwixxa f'xi partijiet, it-testment tagħha preċedenti, senjatament dak tal-15 ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987), fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, u li kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala* **Dokument B***.*

3. *Illi l-imsemmi Geraldu Agius ġie nieqes nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlettax (2013). Il-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi permezz ta' att ta' dikazzjoni causa mortis tal-11 ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbgħatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa', kopja annesa u mmarkata bħala* **Dokument C***.*

4. *Illi kif jirriżulta mill-att ta' dikazzjoni causa mortis, l-imsemmi Geraldu Agius innomina lill-martu Carmela Agius, bħala werrieta universali tiegħu, u għalhekk hija wirtet it-terz indiviż ta' żewġha fir-rigward tal-fond numru sitta u tletin (36), Misraħ tas-Suq, Tarxien.*

5. *Illi l-imsemmija Carmela Agius ġiet nieqsa nhar it-tlettax (13) ta' Mejju tas-sena elfejn u tminatx, u wirtuha skont il-liġi, uliedha, il-ħames*

rikorrenti. Għalhekk iz-zewġ terzi minn tlieta, fir-rigward tal-fond numru sitta u tletin (36), Misraħ tas-Suq, Tarxien, ddevolvew a favur tar-rikorrenti. Il-wirt tal-imsemmija Carmela Agius ġie debitament ddenunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan kif jiriżulta mill-annness kopja tal-att ta' Dikjazzjoni Causa Mortis tas-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), u li kopja qiegħda tiġi anessa u mmarkata bħala ***Dokument D****.*

6. *Illi l-intimat ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera, liema titolu ċertament inbeda qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena 1995. Ir-rikorrenti Mario Agius, flimkien mad-defunti, ġenituri tar-rikorrenti Ġeraldu Agius u Carmela Agius, wirtu l-fond wara l-mewt tal-imsemmija Lucrezia sive Grazia Scicluna, li mietet nhar is-sittax (16) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990), f'liema sena, Saviour Vella ġia kien qiegħed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Dan huwa kkonfermat mill-kopja tar-rendikonti tal-ħlas tal-kera relattiva li tmur lura sas-sena 1991 (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dokument E****), iżda jiġi rilevat illi l-kera relattiva ilha li bdiet ferm qabel is-sena 1991.*

7. *Illi l-intimat riċentament kellu kera fis-somma ta' mitejn u erbgħa u għoxrin ewro u erbgħin ċenteżmu (Eur 224.40) kull sena bil-quddiem.*

8. *Illi l-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimat.*

9. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet 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, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, ġialadarba l-inkwilin jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

10. *Illi, f'każ li mhux se jkun hemm l-iżgumbrament tal-inkwilin, dan l-Onorobbli Bord għandu jirrevedi l-kera għall-massimu permissibli mil-Liġi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin sħaħ jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba li kienu kostretti jirċievu kera irriżorja, imma anke minħabba l-fatt illi l-Awtorita' tad-Djar f'każijiet fejn l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, se tagħti benefiċċju li jkopri ż-żieda fil-kera kollha sal-massimu ta' għaxart elef fis-sena.*

11. *Għalhekk l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jintavolaw l-preżenti rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-istess kapitolu tal-liġi.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. ***Jordna*** *minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat* **Saviour Vella (K.I. 0566955M)** *u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test għandu jkun bbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regalamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostituwhom;*

2. ***Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni****, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-meżżi, jordna*

minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; jew alternattivament

3. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi,* **jordna** *t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijjet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaq li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma teċċedix it-tnejn il-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru sitta u tletin (36), Misraħ tas-Suq, Tarxien*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat l-1 ta' Novembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-14 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Vella datata 29 ta' Frar 2024[4] fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottempera ruħu mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma jista' jiġi attribwit l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi l-esponenti jirrileva li huwa ma jsib ebda diffikulta' li jissottometti ruħu għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li huwa għandu l-mezzi ferm limitati, hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;*

---

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] A fol 28 tal-proċess.
[4] A fol 37 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħaq illi huwa jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti hu m'għandu ebda proprjeta' immobbli tiegħu;*

i. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandu ebda proprjeta' oħra li huwa jista' jirrisjedi fiha;*

ii. *Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss <u>il-massimu</u> li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

4. *Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel u t-tielet talba, in toto jew in parte, it-tieni talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma jistax jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi jiġi zgumbrat minnufih sabiex il-fond jiġi vakat) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-eċċipjenti m'għandux biżżejjed dħul u m'għandu ebda proprjeta' immobbli tiegħu fejn jista' jirrisjedi;*

5. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

6. *Illi l-esponenti ma għandux ibgħati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-9 t'April 2024[6].

Ra dak li fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[7], fejn tressqet nota bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8] min-naħa tal-intimat u kif ukoll affidavit ta' Mario Agius[9]. Dakinhar, wara li l-avukat tal-intimat iddikjarat li l-istess jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera tiegħu, il-partijiet qablu li l-kawża titħalla għas-sentenza għal-lum.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[5] A fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 48 tal-proċess.
[8] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 221 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-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimat f'dan is-sens[14]. Dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat issodisfa t-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 elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma

[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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9 (għaliex l-intimat huwa niżżewweġ iżda ż-żwieġ beda fis-sena 2018, u għalhekk għad li l-kalkolu jinkludu d-dħul u kapital ta' martu, din tal-aħħar ma kinitx meħtieġa bħala intimata f'dawn il-proċeduri).

kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) 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 waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat sitta u tletin (36), Misraħ tas-Suq, Tarxien fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet <u>**Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,**</u> (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 <u>**Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,**</u> (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet <u>**Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,**</u> (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 <u>**Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,**</u> (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

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