BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 501/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Elena u Maria Dolores sive Doris aħwa Mallia (K.I. 294354M u 245645M rispettivament), Mary Galea (K.I. 106141M), Doris Vella (K.I. 321348M), Catherine Grech (K.I. 876154M) f'isimha proprju u bħala mandatarju speċjali tal-assenti Josephine Conti

vs

Dennis Cilia (K.I. 257276M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-5 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mitħna ġewwa Ħ'Attard;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimat sa minn qabel l-1995 kif jirriżulta mis-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet "Nikolina Pace et vs Antonia Sharrat Camilleri" (Rik. 230/19MV) (Dok. A) versu kera li llum ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta de quo fis-suq;

Illi in vista tal-emendi fil-liġi tal-kera introdotti bl-Att XXIV tal-2021 hemm lok għal reviżjoni tal-kirja;

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);*

2. *Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimat odjern jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond numru wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mitħna ġewwa Ħ'Attard jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

3. *Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimat odjern ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond numru wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mitħna ġewwa Ħ'Attard jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond;*

4. *Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Dennis Cilia mressqa fis-16 ta' Novembru 2023[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa null u bla effett stante illi r-rikorrenti Catherine Grech naqset illi tipprezenta l-prova tal-mandat specjali taghha illi jawtorizzaha tkun parti mill-kawza;*

2. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

3. *Illi jinghad illi l-esponenti kulma ghamel kien li jassigura li jottempera ruħu ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;*

4. *Illi umilment, l-intimat jissottometti illi illum il-gurnata u dan kif ser jigi ppruvat, l-mezzi tieghu huwa verament fil-minimu, illi dana qieghed jinghad nonostante lir-rikorrenti iridu jippruvaw lill-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi;*

5. *Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, il-kirja li minnha qed jilmentaw minnha l-atturi u li hija l-mertu ta' dawn il-proċeduri damet tigi aċċettata għal diversi snin addiritura, qabel l-1995. Din baqgħet tiġi aċċetata minghand ħu l-atturi u għaldaqstant din titqies*

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] A fol 24 tal-proċess.

bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma li din kienet qed titħallas. Ghalhekk l-atturi ma jistghux issa jilmentaw dwar kirja li kienet qed tigi aċċettata għal diversi snin, inkluż minn ħuhom stess.

6. *Illi inoltre t-teħid tal-istess fond mingħand l-esponenti għandu jirrizulta li jkun leżiv tad-drittijiet tieghu anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations tagħhom ladarba ilhom jabitaw fl-istess fond għal diversi snin bħala l-fond ta' residenza tieghu, għamel fih spejjez konsiderevoli sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża;*

7. *Illi in oltre, l-intimat jiddikjara illi jissodisfa it-test tal-mezzi li ghandu jitwettaq fuq l-intimat fil-mori tal-kawza odjerna.*

8. *Illi madanakollu l-awment fil-kera m'ghandux ikun aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta', u l-istess Bord ghandu diskrezzjoni sabiex jawmenta l-kera ghal-ammont anqas minn hekk.*

9. *Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-izgumbrament tal-esponenti u dan kemm ghaliex hemm diga` dikjarazzjoni mill-istess Bord fil-kawza fl-istess ismijiet Rikors Nru.230/2019MV datata l-11 ta' Lulju 2023 fejn l-istess Bord iddikjara lill-intimati m'ghandhomx jizgombra mill-istess fond u ghalhekk dan il-punt bejn il-partijiet ghadda in gudikat u kif ukoll stante illi huwa jisodisfa t-test tal-mezzi;*

10. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[5], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport Peritali mressaq fil-25 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fis-26 ta' Jannar 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[8] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Johanna Bartolo, rappreżentant tal-Bank of Valletta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' April 2024[9] fejn ġiet mressqa nota tar-rikorrenti kontenenti affidavit ta' Caterina Grech u vera kopja ta' sentenza preċedenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[10] fejn ġie mressqa prokura mir-rikorrenti u l-kawża tħalliet 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

---

[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 44 tal-proċess.
[8] A fol 60 tal-proċess.
[9] A fol 93 tal-proċess.
[10] A fol 136 tal-proċess.

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 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.

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[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 qabel xejn tajjeb jingħad li l-ewwel eċċezzjoni ġiet sodisfaċentement indirizzata mir-rikorrenti bil-prokura minnhom imressqa u għalhekk għandha titqies bħala waħda sorvolata.

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord isib li huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, debitament ġuramentata minn Caterina Grech. Apparti minn hekk, tajjeb jingħad li preċedentement għal dawn il-proċeduri kien hemm proċeduri oħra[15] li għaddew in ġudikat, li wkoll stabbiliet dan il-fatt.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Dennis Cilia, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tmenin elf Ewro (€180,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, 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].

---

[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] Dawk fl-ismijiet **Nikolina Pace *et* *vs* Antonia Sharrat Camilleri *et***, (Rik Nru: 230/2019) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-11 ta' Lulju 2023.

[16] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[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.

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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Dennis Cilia jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat wieħed u tletin (31) fi Triq il-Miħna, Ħ'Attard, fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet 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