BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 599/23
Nru fuq il-Lista: 6

L-Avukat Peter Caruana Galizia ID 30056M bhala mandatarju tal-assenti Rosaria Corrente, ID AT8263274 Italia; Grazia Corrente, ID AT8666615 Italia; Gaetana Coniglio, ID UA 4108837 Italia Carmelo Corrente ID AV 6535936 Italia; Carmela Rosaria Corrente, ID AV 4943177 Italia Rita Corrente ID AV 4942729 Italia

vs

Jesmond Cutajar (K.I. 178164M) u Mary Rose Cutajar (K.I. 254065M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[1], fejn *ad* litteram, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti kif rapprezentati, kollha eredi ta' Domenica Grech, jikru lill-intimati l-appartament internament markat bin-numru erbgha (3) fil-korp ta' appartamenti bin-numru stradali disghin (90) Triq Melita, Valletta, bil-kera ta' €295.74 fis-sena liema kirja bdiet qabel is-sena 1995. Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, il-kera, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-data li joghgbu jiffisa dan il-Bord.

(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimati ma jghaddux mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghhom a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-16 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fl-20 ta' Frar 2024[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw b'mod inekwivoku t-titolu legali tagħhom li jgawdu fuq il-fond Nru 90, Flat 3, Triq Melita, Il-Belt Valletta.*

2. *Illi fil-mertu l-esponenti jirrilevaw illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata intempestivament billi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu l-mezzi legali ordinarji li kellhom jew arranġamenti mal-intimati qabel ippreżentaw il-proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tagħhom.*

3. *Illi fid-dawl tas-suespost, l-esponenti qegħdin jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża stante li ma saret l-ebda interpellazzjoni mir-rikorrenti għal żieda fil-kera u wisq anqas l-ebda tentattiv bonarju f'dan is-sens qabel ma infetħet il-kawża odjerna.*

4. *Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin u kif ukoll iżomm l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dejjem aġixxew b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbiltajiet tagħhom bħala kerrejja skont il-liġijiet viġenti tal-pajjiż.*

5. *Illi di piu, matul is-snin, l-esponenti wettqu bosta xogħlijiet strutturali u tiswijiet u għamlu miljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan a spejjeż tagħhom u mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien.*
6. *Illi dan, naturalment, għen fl-akkrexximent tal-valur tal-propjetà de quo u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir.*

7. *Illi f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-intimati għat-test tal-mezzi hekk kif ikkontemplat fl-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ċertament jissodisfaw l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandhom jiġu awtorizzati sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu legali u validu ta' kera.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi relattiva ġiet introdotta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jimmeritawx li din il-kirja tiżdied għall-massimu stabbilit bil-liġi.*

9. *Illi l-esponenti ġja daħlu f'ħafna spejjeż għax-xogħlijiet li għamlu fil-fond, liema xogħlijiet kellhom jitwettqu min-naħa tar-rikorrenti bħala sidien iżda sfortunatament baqgħu inadempjenti f'dan ir-rigward.*

10. *Illi għalhekk il-kundizzjonijiet applikabbli għall-kirja odjerna huma ġusti u ma hemmx lok li jinbidlu.*

11. *Illi għaldaqstant it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

[5] A fol 13 tal-proċess.

Ra r-rapport Peritali tal-Membri Tekniċi tiegħu mressaq fil-25 ta' Marzu 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati datata 8 ta' April 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fid-19 ta' April 2024[8] kontenenti dikjarazzjoni *causa mortis*. Fl-istess ġurnata ġiet mressqa wkoll nota ġuramentata oħra tal-intimati[9] b'diversi dokumenti rigwardanti l-ħlas tal-kera tal-fond u bil-kambjamenti aċċettati tas-sidien tal-istess.

Ra dak li fis-seduta tad-19 ta' April 2024[10] fejn l-avukat tal-intimati ddikjarat li l-assistiti tagħha kienet qiegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera, tressqet nota mill-intimati konċernanti dwar l-istat tal-fond 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 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

[6] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 28 tal-proċess.
[8] A fol 125 tal-proċess.
[9] A fol 128 tal-proċess.
[10] A fol 123 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord jinnota li, għad li l-intimati ressqu eċċezzjoni f'dan is-sens, huma stess iddijaraw li jgħarrfu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera, tant li

[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.

[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

mid-dokumenti minnhom mressqa għarrfu li l-kera relattiva kienet qiegħda titħallas lill-mandatarju. Apparti minn hekk, il-Bord isib li dan ġie sodisfatt ukoll mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-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 erba' mitt elf Ewro (€400,000)[16]. Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2024, 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].

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].

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] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[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. Issir referenza wkoll għal dak li ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina *et* vs L-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 512/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Marzu 2024

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li Jesmond Cutajar u Mary Rose Cutajar jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fil-korp ta' appartamenti bin-numru stradali disgħin (90) Triq Melita, Valletta, fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€666.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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