BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 64/2024
Nru fuq il-Lista: 7

Ladeloch Limited (C 13541)

vs

Maria Grazia sive Grace Scerri (Karta tal-identità numru 634054M) u Emanuel Scerri (Karta tal-identità numru 741449M) ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-8 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-kumpannija rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21), Triq Patri Magri, il-Hamrun, liema fond gie akkwistat b'kuntratt tat-13 ta' Novembru 1996 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-istess fond huwa mikri lill-intimata Maria Grazia sive Grace Scerri, u l-kirja tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995).*

3. *Illi b'riżultat ta' l-operat tal-liġi il-kera hija issa fl-ammont ta' madwar mitejn u erbatax-il Euro (€214.00) fis-sena; kopja tal-ahhar irevuta tal-kera hija hawn annessa u mmarkata bhala* **Dok. A.**

4. *Illi l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*[2] *(L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) izda bl-applikazzjoni l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq;*

5. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors sabiex jigi deciz jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tigi riveduta l-kera u, jekk hemm bzonn, jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, jew inkella tinghata ordni ai termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69.*

6. *Illi billi l-fond imsemmi huwa d-dar ta' abitazzjoni tal-intimata qed tigi notifikata b'dan ir-rikors l-Awtorita` tad-Djar.*

---

[2] Iżda permezz ta' digriet datat 22 ta' Mejju 2024 r-rikors promotur ġie korrett fis-sens li kull fejn hemm indikat Kapitolu 69 tl-Liġijiet ta' Malta kellu jinqara Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Bl-istess mod, kull referenza għall-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, il-kumpannija rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, wara illi jaghmel id-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni,

(a) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej l-intimata Maria Grazia sive Grace Scerri ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3];

(b) F'kaz illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21), Triq Patri Magri, il-Hamrun għandha tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ, u jekk ikun il-każ, jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(c) Jordna li ghandha tibda titħallas lill-kumpannija rikorrenti tali kera hekk kif awmentata b'effett mill-iskadenza li jmiss;

(d) F'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jaghti rimedju ai termini termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[5].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Scerri mressqa fl-1 ta' Marzu 2024[6].

---

3 *Ibid* notament nru 2.
4 *Ibid*.
5 A fol 4 tal-proċess.
6 A fol 7 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[7] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi. Dakinhar instemgħet ix-xhieda ta' Maria Grace *sive* Grace Scerri u ta' Emanuel Scerri, li kkonfermaw n-nota kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi bil-ġurament[8].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-7 ta' Mejju 2024[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[10] fejn intlaqgħet talba għall-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li l-proċeduri kienu qegħdin isiru taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; ġiet imressqa nota mis-soċjetà rikorrenti b'affidavit u dokumentazzjoni[11]; fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tar-rikorrenti l-Awtorità' tad-Djar tħalliet tressaq risposta għar-rikors promotur u l-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Rat r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fit-22 ta' Mejju 2024[12], bil-visto tas-soċjetà rikorrenti. Billi mill-atti ma jirriżulta xejn li jista' jwaqqaf l-għoti tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[7] A fol 12 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinstab a fol 17 tal-proċess.
[9] A fol 103 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 113 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinstab a fol 115 tal-proċess.
[12] A fol 130 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[13] 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[14]. 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[15]. 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'

---

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] 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[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti. B'żieda ma dan, mix-xhieda tal-intimati jirriżulta ċar li huma jgħarrfu lill-istess soċjetà rikorrenti bħala sid il-kera u l-kera qiegħda fil-fatt titħallas lilha.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 u għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[16] 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".
[17] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

Illi finalment il-Bord, u qiegħed jiddeċiedi li jagħmel dan fil-korp ta' din is-sentenza, iqis li għandu jfaħħar l-avukati difensuri tal-partijiet (u l-istess partijiet) li, kif jirriżulta ċar mill-inkartament ta' dan il-proċediment, urew grad t'attività proċesswali għoli u ta' ħeffa. L-istess jingħad għall-Membri Tekniċi maħtura, li għalqu r-rapport tagħhom b'tempistika tajba ħafna. Dawn it-tip ta' kawżi għandhom, sa fejn umanament possibbli u bil-parteċipazzjoni ta' kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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.

---

[18] 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.

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

[20] 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

2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Scerri jibdew iħallsu lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat wieħed u għoxrin (21), Triq Patri Magri, Ħamrun, fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba billi l-awment jibda mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) 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