BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 51/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Doreen Zarb (K.I. 017555M)

vs

Emanuel sive Noel D'Emanuele[1] (K.I. 384653M) u permezz ta' digriet datat 4 ta' April 2024 ġiet kjamata in kawża Mary D'Emanuele[2]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Frar 2024[3], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] Fl-okkju oriġinali, il-kunjom huwa mniżżel bħala D'Emmanuele iżda mid-dokument li jinsab a fol 61, u ċioé iċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat, jirriużlta li kunjomu il-ġenituri tiegħu (u allura tiegħu wkoll) huwa D'Emanuele. B'hekk il-Bord qiegħed, bis-saħħa tal-artikolu 20 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jikkoreġi l-istess żball.
[2] Ara verbal a fol 20 tal-proċess.
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-attriċi hija l-propjetarja tal- fond bl-indirizz ta' numru tnejn (2) Saint Mary Flats , Sawmill Street, Msida.*

2. *Illi b'att ta' nhar il-wieħed u għoxrin t'Awwissu tas- sena elf disa' mija disa' u tmenin (1989) ippublikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin , George Debattista , li jiġi missier l-attriċi u llum mejjet , ta b'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja l-proprjeta' sopraċitata lil Emanuele magħruf Noel D' Emmanuele , għal wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jgħaddu mid-data tal-att imsemmi u ċioe nhar il-wieħed u għoxrin t'Awwissu tas-sena elf disa' mija disa' u tmenin (1989) (liema kopja tal-att qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***''Dok A'');***

3. *Illi l-attriċi wirtet dan il-fond mingħand missierha , George Debattista;*

4. *Illi l-attriċi dehret fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis fejn hija ddikjarat l-valur relattiv tal-proprjeta' minnha akkwistata mill-wirt ta'missierha , inkluż il-fond de quo , u ħallset it-taxxa relattiva li kienet dovuta;*

5. *Illi l-mejjet George Debattista kien xtara l-fond in kwistjoni bis- saħħa t' Att ippublikat minn Nutar Dottor Salvatore Abela fl-erbgħa u għoxrin ta' Diċembru tal- elf disa' mija disgħa u ħamsin (24/12/1959) .*

6. *Illi minkejja li l-enfitewsi temporanja skadiet , il-familja D' Emmanuele baqgħet tokkupa il- Flat bin- numru tnejn (2) Saint Mary Flats , Sawmill Street , Msida, b'titlu ta' kera peress li l-enfitewsi temporanja inqalbet għal- kirja minħabba d-dispożizzjonijiet tal- Artikolu 12 tal- Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta .*

7. *L- Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar tipprovdi li :*

a. *12(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –*

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju,1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar waral-imsemija data,

b. *u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d- dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa dar b'kera mingħand il-padrun dirett;*

8. *Illi din il-kirja ma kienetx tirrikjedi l-kunsens tal-propretarju u cioe' ma kienetx tiddependi fuq t-tali kunsens stante li n-nuqqas ta' kunsens ma setgħax joħloq impediment sabiex il- kera tiġi stabbilita;*

9. *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti sofriet preġudizzju stante illi ma setgħetx ikolla pussess tal-proprjeta' tagħha;*

10. *Illi l-kera pagabbli mill-konvenut illum tammonta għal Sitt Mija u Hames Ewro u erbgha u sittin centenzmu [€605.64] pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

11. *Illi din ir-rata ta' kera hija irriżorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori ta' dawn il-proceduri.*

Illi għaldaqstant l-esponenti qiegħda tipprevalixxi ruħa mid-dritt kontemplat fl-Artikolu 12B(2) tal-Ordninanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

Għaldaqstant u invista tas-suespost ir-rikorrenti qiegħda umilment u bir rispett titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-konvenut Noel D'Emanuele huwa l-inkwilin tal-fond Flat 2, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li oriġinarjament kien konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena.*

2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess konvenut jissodisfax il-kriterji stabbiliti mir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)(Leġiżlazzjoni Sussidjarja 16.11);*

3. *Fl-eventwalita' illi dan il-Bord isib illi l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi:*

a. *Jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-attriċi kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond surreferit, fl-ewwel ta' Jannar tas-sena kurrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;*

b. *Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu, lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.*

4. Fl-eventwalita' illi dan il-Bord isib li l-Konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja favur l-attriċi Doreen Zarb tal-fond Flat 2, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida;

b. Jagħti żmien perentorju lill-konvenut sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxah f'kundizzjoni tajba a favur ir-rikorrenti, liema perjodu ma jkunx iżjed minn sentejn (2);

c. Jikkundanna lill-konvenut sabiex matul il-perjodu perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, iħallas lill-attriċi kumpens għall-okkupazzjoni f'somma ekwivalenti għad-doppju kera dovuta llum, fit-termini tal-liġi;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 14 ta' Frar 2024[4] fejn spjega li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 ta' Frar 2024[5].

Ra r-risposta tal-intimat D'Emmanuele datata 26 ta' Frar 2024[6] fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti u martu Mary Demanuele huma l-inkwilini fil-fond mertu ta' din il-kawza u ghaldaqstant il-kawza kellha ssir fil-konfront ta' l-esponenti u martu Mary Demanuele.*

---

[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 17 tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti jikkonferma illi huma flimkien ma martu Mary Demanuele jirresjedi fil-fond u cioe' l-apartament numru 2, St Mary Flats, Triq Magna tas-Serrar (qabel maghrufa bhala Sawmill Street), Misida u dana sa mill-21 ta' Awissu 1989.*

3. *Illi l-esponenti jirrileva li huwa dejjem hallas l-kera fil-hin, u inoltre dejjem wettaq l-obbligi tieghu skond il-Ligi*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li kemm hu kif ukoll martu jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-Ligi u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

5. *Illi l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-Kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw mill-fond de quo stante li huwa jikkwalifika ghat-test tal-mezzi skond il-ligi;*

6. *Illi ghalhekk l-esponenti jirrimetti ruhu ghal procedura stabbilita f'artikolu 12B (3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta*

7. *Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[7] fejn intalbet il-kjamata in kawża ta' Mary D'Emmanuele u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

---

[7] A fol 20 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-13 ta' Mejju 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[9], fejn ġiet imressqa nota kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi; seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-avukat tal-intimati 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[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,

---

[8] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 33 tal-proċess.
[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.

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' 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 jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-avukat tal-intimati[14].

---

[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.

[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.

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 mitejn u ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma 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 u seba' mitt Ewro (€4,700) 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

---

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

16 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.

17 Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

18 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.

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.

Illi b'mod konkludorju mbagħad, għal dak li jikkonċerna it-talba indikata bħala 3(b) fir-rikors promotur, il-Bord isib li r-rikorrenti naqsu milli jġibu provi serji fir-rigward u għalhekk qiegħed jiċħad din il-parti tat-talba li tikkonċerna kundizzjonijiet ġodda.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati konjuġi D'Emanuele huma l-inkwilini tal-fond Flat 2, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, L-Imsida ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond Flat 2, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[19] sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[19] Dan għaliex l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ġew indirizzati bit-talba milqugħa għall-kjamata in kawża.

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