BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 2/2024
Nru fuq il-Lista: 19

Dottor George Debono (K.I. 779748 M) u Dottor Godwin Debono (K.I. 95550 M)

vs

Rose Busuttil (K.I. 188845 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-3 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, permezz ta' liema *ad litteram*, ġie mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti ahwa Dottor George Debono u Godwin Debono huma proprjetarji tal-fond* ***381, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera****, liema proprjeta' huma akkwistaw per via di succesione mill-antekawza taghhom ossia ommhom Filippa Debono.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-imsemmija Filippa Debono wirtet il-fond in kwistjoni miz-zija taghha ossia Dolores Mifsud u dan skont testament tas-6 ta' Awwissu 1960 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A'.***

3. *Illi l-imsemmija Filippa Debono mietet fl-1 ta' April 2011 u dan kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt tal-istess hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

4. *Illi permezz ta' testment unica charta tas-7 ta' Novembru tas-sena 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami, l-istess Filippa Debono halliet bhala werrieta universali lir-ragel taghha ossia Sebastian Debono, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument C'.***

5. *Illi Sebastian Debono, missier r-rikorrenti gie nieqes fil-1 ta' Ottubru 2006 u ghaldaqstant ippremorja lil martu Filippa Debono. Illi ghalhekk skont l-istess dispozzizjonijiet tat-testment Dokument C, ir-rikorrenti saru l-werrieta universali tal-istess Filippa Debono.*

6. *Illi l-wirt tal-imsemmija Filippa Debono gie debitament dikjarat lil Kummisarju tat-Taxxi Interni, u dan kif jirrizulta minn kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis tat-12 ta' Settembru 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Borg, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'****.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument E'.***

8. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-9 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument F',*** *l-antekawza tar-rikorrenti ossia Dolores Mifsud kienet kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil certu wieehd Vincent Edward Grech, versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 40 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

9. *Illi b'kuntratt ta' bejgh ta' enfitewsi tat-24 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument G'****, l-imsemmi Vincent Edward Grech kien biegh iz-zmien rimanenti lil George Busuttil ossia r-ragel tal-intimata Rose Busuttil.*

10. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta' Marzu 1981, izda peress li stante li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum, permezz tal-Att XXIII tal-1979 huma kellhom d-dritt jibghqu jokkupaw l-fond u s-sidien kienu kostretti sabiex jergaw jirrikonoxxu lil intimata u zewgha bhala inkwilini taghhom jew taht koncessjoni emfitewtika temporanja ohra u/jew b'titolu ta' kera ghal perjodu ta' hmistax-il sena li l-kera setghet toghla sal-1 ta' Jannar 2010, u qatt aktar mid-doppju, u ai termini tal Att X tat-2009, z-zieda fil-kera kellha ssir skont l-oghli tal-hajja kull tlett snin.*

11. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Busuttil qieghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€185.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

12. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

13. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti*

kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

14. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2022.*

15. *Illi jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmein perentorju sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-*Onorabbli Bord m'ghandux:-*

1. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimata* **Rose Busuttil (K.I. 188845 M)** *hija l-inkwilina tal-fond* **381, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera**, *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. **Jordna** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina* **Rose Busuttil (K.I. 188845 M)** *li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u*

1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul ***tal-inkwilina Busuttil*** *bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimati Busuttil fil-31 ta' Dicembru 2022.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond* ***381, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati* ***Busutttil*** *ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata jigi permess zmien perentorju sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009.*

4. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati inkwilina* ***Rose Busuttil (K.I. 188845 M)*** *ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess* ***intimata Busuttil*** *mill-fond* ***381, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera,*** *fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 17 ta' Jannar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-6 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fl-4 ta' April 2024[4].

[2] A fol 29 tal-proċess.
[3] A fol 32 tal-proċess.
[4] A fol 38 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-3 ta' Ġunju 2024[6].

Ra n-nota b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata mressqa fil-5 ta' Ġunju 2024[7], kontenenti wkoll d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fl-10 ta' Ġunju 2024[8] meta 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[9] 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.

[5] A fol 41 tal-proċess.
[6] A fol 44 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 53 tal-proċess.
[8] A fol 84 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema provi baqgħu ma ġewx kontradetti. Mill-atti ma jirriżultax li dan il-punt kien wieħed kwerelat.

---

[10] 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.

[11] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,***</u> (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 <u>**Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,***</u> (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 <u>**Helen Sammut vs Joseph Vella *et,***</u> (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.

[12] 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".

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[13].

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, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-19 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Rose Busuttil hija l-inkwilina tal-fond enumerat tlett mija, wieħed u tmenin (381), Triq il-Kbira San

---

[13] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[14] 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.

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

[16] 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

Ġużepp, Santa Venera u dan skond id-definizzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond tlett mija, wieħed u tmenin (381), Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera, fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) 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 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