BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 246/2023
Nru fuq il-Lista: 26

Paul Portelli (K.I. 219248M) għan-nom u in rapprezentanza ta' Mary Anne Portelli (K.I. 863046M)[1]

vs

Victor Tirchett [K.I. Nru 597755M] u Rose Tirchett [K.I. Nru 965247M]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Mejju 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, permezz ta' liema *ad litteram*, ġie mitlub hekk:

[1] Mill-atti ma jirriżultax li Mary Anne Portelli hija assenti minn Malta, u għalhekk strettament huwa applikabbli l-artikolu 1866 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, peress li l-intimati ma kkwerelawx dan l-aspett, il-Bord isib li bit-tħaddim tal-artikolu 789(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kienx hemm ħtieġa ta' provvedimenti *ex officio*.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi s-sinjura Emmanuela Bezzina, li tiġi z-zija ta' mart ir-rikorrent, Mary Anne Portelli, kienet l-propjetarja tal-fond bl-indirizz 218, Triq Sammat, Hal Tarxien, Malta;*

2. *Illi dan l-fond oriġinarjament ġie assenjat lill-Emmanuela Bezzina fid-divizjoni tall-aħwa Bezzina, fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fl-erbgħa ta' Ġunju 1965;*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' ċens datat tnejn ta' Mejju 1975 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Paul Pellegrini Petit, Mary Anne Portelli akkwistat titolu ta' emfitewsi perpetwu ta' diversi fondi fosthom il-fond numru 218, Triq Sammat, Ħal Tarxien mingħand Emmanuela Bezzina* ***(Dok MP1 anness);***

4. *Illi skont t-testment ta' Emmanuela Bezzina, datat għaxra ta' Jannar 1973, fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku, Mary Anne Portelli ġiet nominata bħala eredi universali tal-ġid kollu taz-zija tagħha* ***(Dok MP2anness);***

5. *Illi għalhekk l-fond in kwistjoni jappartjeni fl-intier tiegħu lil Mary Anne Portelli bħala sid assolut;*

6. *Illi għalhekk il-fond in kwistjoni jappartjeni fl-intier tiegħu lir-rikorrenti sid u l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat kif jirrizulta minn Dok MP3 hawn anness;*

7. *Illi l-imsemmija fond originarjament kien ingħata bħala konċessjoni emfetewtika temporanja li kif skadiet ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-konjuġi Tirchett kienu ċittadini Maltin u ordinarjamanet*

tresidenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu bta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tiżdied darda kull ħmistax-il sena.

8. *Illi il-fond in kwostjoni ilu mikri mill-intimati Tirchett madwar 44 sena sal- illum pagabbli darba fis-sena bil'quddiem, ai termini tal-Att X tal-2009;*
9. *Illi l-kera li l-intimati Tirchett qed jħallsu a tenur tal-liġi tammonta għal €216.44 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69. tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*
10. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrent għandu dritt jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediex tnejn fil-mija(2%) tal-valura liberu u frank fis-suq tad-djar ta' l-abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023;*
11. *Illi f'dan l-istadju inizjali tal-proceduri, il-Board għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena;*
12. *Illi jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata;*

GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Victor u Rose Tirchett*** *huma l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 218, Triq Sammat, Tarxien, u jikkwalifikaw bħala inkwilini ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Victor u Rose Tirchett*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal- Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija(2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 218, Triq Sammat, Tarxien, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati* ***Victor u Rose Tirchett*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess inkwilini Victor u Rose Tirchett mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord;*

V. ***Jordna u jikkundanna,*** *lil intimati Victor u Rose Tirchett jibdew jħallsu din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 6 ta' Ġunju 2023[3].

[3] A fol 29 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-13 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Tirchett mressqa fl-14 ta' Novembru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023[6], fejn ġew maħtura l-periti Catherine Galea u Alexei Pace.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-26 ta' Jannar 2024[7].

Ra n-nota tal-intimati mressqa fid-29 ta' Jannar 2024[8], b'xi dokumenti meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Sema' x-xhieda ta' Johanna Bartolo, Joshua Attard u Victor Trichett, ilkoll mismugħa fis-seduta tal-15 ta' April 2024[9].

Ra n-nota tal-intimati mressqa fid-29 ta' April 2024[10], b'kuntratt t'akkwisti ta' garaxxijiet imsemmija fix-xhieda tal-intimat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024[11] fejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar sabiex l-Periti maħtura qabel, iħejju stima tal-garaxxijiet indikati.

[4] A fol 33 tal-proċess.
[5] A fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 40 tal-proċess.
[7] A fol 41A *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 42 tal-proċess.
[9] A fol 53 tal-proċess.
[10] A fol 121 tal-proċess.
[11] A fol 137 tal-proċess.

Ra r-rapporti peritali addizzjonali tal-Membri Tekniċi mressqa fit-13 ta' Ġunju 2024[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[13], meta l-kawża ġiet differita 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[14] 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[15]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[12] A fol 140, 147 u 154 tal-proċess.
[13] A fol 162 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.
[15] 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.

viċin il-massimu tiegħu[16]. 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[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-mir-rikorrenti, liema provi baqgħu ma ġewx kontradetti.

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[18].

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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Diċembru 2023, ġie

---

[16] 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.

[17] 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".

[18] Regolamenti 5(7)u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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[21]. F'dan il-każ ukoll, jiġi mfakkar li l-intimati huma propjetarji wkoll ta' diversi propjetajiet immobbli, li għad li l-valur tagħhom ma jmorrux lil'hemm mill-massimu tal-ammont meħtieġ skond il-liġi, għandhom ċertament jiġu ikkunsidrati ai fini tal-perċentwali li għandu jiġi utilizzat. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Tirchett huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond enumerat mitejn u tmintax (218), Triq Sammat, Tarxien u dan ai termini 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.

---

[19] 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.

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

[21] 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

3) Jilqa' it-tielet talba u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) 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