BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 533/2023
Nru fuq il-Lista: 29

Godfrey Xuereb (K.I. 0667137M), Amanda Ashur (K.I. 47372M), Bernardette Azzopardi (K.I. 400758M), Alister Buhagiar (K.I. 0221481M), Maria Dolores sive Doris, Buhagiar (K.I. 0270355M), Joyce Busuttil, (K.I. 340047M), Marvict Busuttil (K.I. 779856M), Ingrid Cassar (K.I. 0209978M), Tania Cassar (K.I. 0489660M), Marica Debono (K.I. 0220172M), Mary Ebejer (K.I. 501042M), Emily Fenech (K.I. 27151M), Aaron Grech(K.I. 0314379M), Cettina Grech (K.I. 0272945M), Godfrey Grech (K.I. 491449M), Raphael Grech (K.I. 331353M), Carmen Grixti (K.I. 811844M), Alfred Mizzi (K.I. 317053M), Brian Mizzi (K.I. 0360578M), Connie Mizzi (K.I. 20748M), Genevieve Mizzi (K.I.0695654M), Raymond Mizzi (K.I. 0303469M), Josephine Pace (K.I. 801856M), Maria Anna sive Annie, Pace (K.I. 279136M), Miriam Pirrone (K.I. 874154M), David Pisani (K.I. 417086M), Emmanuel Pisani (K.I. 436055M), George Pisani (K.I. 740162M), Joanne Pisani (K.I. 137075M), Noel Pisani (K.I. 313361M), Antoinette Sciberras (K.I. 930048M), Lorraine Tonkic (K.I. 296565M), Henry Xuereb (K.I. 257963M), Omar Xuereb (K.I. 345374M)

vs

Emanuel Callus (K.I. 0016056M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-30 ta' Ottubru 2023[1], fejn, *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond numru tlieta u sittin (63), Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Novembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-5 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fit-3 ta' Mejju 2024, fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti; [4]

1. *Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu qabel xejn iressqu l-aqwa prova li permezz tagħha jipprovaw t-titolu tagħhom fuq l-imsemmi fond u l-mod ta' kif akkwistaw l-istess;*

2. *Illi fit-tieni lok, l-intimat jirrileva illi huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru 63, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa Malta ingħata lilu b'titolu ta' kera;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 14 *et seq* tal-proċess.

3. *Fit-tielet lok, l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Emanuel Callus dejjem ġie aċċettat mill-istess rikorrenti;*

4. *Fir-raba' lok, l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bħala "kerrejj" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrejj abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;*

7. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-*trattazzjoni *tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-*test *tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa ma għandu l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tiegħu;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-*subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Ġunju 2024[6].

Ra n-nota tal-intimat imressqa fl-24 ta' Ġunju 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi u maħlufa bil-ġurament seduta stante.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'dokumenti dwar it-titolu, imressqa fl-24 ta' Ġunju 2024[8] liema nota ġiet maħlufa bil-ġurament ta' Godfrey Xuereb seduta stante.

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 29 *et seq* ta-proċess.
[8] A fol 69 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta’ Ġunju 2024[9] 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[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, 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

---

[9] A fol 28 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.

[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-

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 li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 tletin elf Ewro (€130,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Mejju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-

---

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.

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

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et,*</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et,*</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jsib li l-intimat Emanuel Callus jikkwalifika sabiex ikompli l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jilqa' it-tieni talba, u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru tlieta u sittin (63), Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa, fl-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€216.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) 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.

---

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

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur