BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 103/2024
Nru fuq il-Lista: 30

44 Main Street Limited (C 52042)

vs

Charlene Pace qabel Heussein
(K.I. 375183M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Frar 2024[1], permezz ta' liema *ad litteram,* ġie mitlub hekk:

1. *Illi 44 Main Street Limited hija l-proprjetarja tal-fond ufficjalment numerat bin-numru dsatax (19) fi Triq Birkirkara San Giljan;*

2. *Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimata Charlene Pace precedentament Heussein b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

favur l-istess intimata ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri ghal skopijiet residenzjali lid-defunt Joseph Pace u li jigi missier l-intimata;*

4. *Illi Joseph Pace miet fit-2 ta' Awwissu 2000 u l-inkwilinat ghadda f'isem martu Carmen Pace li mietet fis-17 t'Ottubru 2009. Sussegwentament, l-inkwilinat ghadda f'isem l-intimata Charlene Pace precedentament Heussein li tigi binthom;*

5. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' mitejn u erbatax-il ewro u tnejn sittin centezmi (€214.62);*

6. *Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti tinsab spossessata mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghha u assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;*

7. *Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;*

8. *Illi l-esponenti qieghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hi l-inkwilina tal-fond mertu tal-kawza u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-31 ta' Dicembru 2023;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ufficjalment numerat bin-numru dsatax (19) fi Triq Birkirkara San Giljan u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;***

4. ***Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimata tibda thallas tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;***

5. ***F'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimata ghandha zmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-fond in kwistjoni u cioe mill-fond ufficjalment numerat bin-numru dsatax (19) fi Triq***

Birkirkara San Giljan oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 4 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata Charlene Pace mressqa fid-19 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-10 ta' April 2024[4].

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

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-22 ta' Mejju 2024[6].

Sema' x-xhieda tal-intimata magħmula fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[7].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-13 ta' Ġunju 2024[8] kontenenti dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2024[9] fejn ġew eżebiti dokumenti mis-soċjetà rikorrenti u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 6 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess
[5] A fol 15 tal-proċess.
[6] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 26A tal-proċess.
[8] A fol 27 tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab fol 189 tal-proċess.

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 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

---

[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-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.

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 mis-soċjetà rikorrenti. Magħdud ma dan, il-Bord ingħata kopja ta' sentenza[14] ta' dan il-Bord diversament presedut fl-istess ismijiet bin-numru 37/2013MV[15], tramite liema ġie stabbilit li l-intimata għandha jedd tokkupa l-fond in kwistjoni. B'żieda ma dan, ġiet ukoll mressqa ċedoli ta' depożitu magħmula mill-intimata kontra s-soċjetà rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tmenin elf Ewro (€180,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-24 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-

---

[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] Għaliex il-proċess u lanqas is-sentenza formali ma nstabet.
[15] Kopja tinsab a fol 244 tal-proċess.
[16] Regolamenti 5(3)u 6(2).
[17] 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</u>**

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

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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond id-definizzjoni mogħtija fil-Kapitolu 69 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' it-tielet talba u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat dsatax (19), Triq Birkirkara, San Ġiljan, fl-ammont ta' tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[19] 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

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