BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 419/2023
Nru fuq il-Lista: 34

Harold Buhagiar (K.I. 410376M)

Vs

Stella Mifsud (K.I. 681549M), Joseph Mifsud (K.I. 267149M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-3 ta' Awwissu 2023[1], fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru mija erbgħa u erbgħin (144), Triq il-Ponta tal-Isla, Isla, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Flimkien ma' dan ir-rikors promotur ġie anness ukoll rikors ieħor tar-rikorrenti li fih dan il-Bord ġie mitlub sabiex jisma' l-partijiet sommarjament u jordna awment fil-kera *pendente lite*[2].

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Awwissu 2023[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-6 ta' Settembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024,[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Stephanie Cassar.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-19 ta' Frar 2024[6].

Ra r-risposta tal-intimati Mifsud tal-24 ta' April 2024[7], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti ilhom ghal snin twali jirrisjedu fil-fond 144, Triq il-Ponta tal-Isla, Isla;*

2. *Illi huma jokkumpaw dan il-fond taht it-titolu ta' kera skond il-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta:*

3. *Illi huma dejjem hallsu l-kera dovuita lis-sidien qua rikorrenti, fl-ammont ta' EUR 92.50c kull sitt xhur u cioe fis-somma ta' mija u tmenin ewro fis-sena (EUR 180)[8];*

4. *Illi dan huwa l-uniko fond illi huma ghandhom rregistrat fuq isimhom:*

[3] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 8 tal-proċess.
[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 39 tal-proċess.
[8] Korrezzjoni magħmula bid-digriet tal-10 ta' Ġunju 2024.

5. *Illi l-inkwilini m' ghandhomx mezzi sabie xisibu fond alternattiv stante illi l-introjtu taghhom huwa minimu;*

6. *Illi l-inkwilini m' ghandhomx oggezzjoni illi jissottomettu ghat-test tal-mezzi:*

7. *Illi huma sejrin jipprezentaw it-test tal-mezzi taghhom fil-mori ta' dawn il-proceduri*

Ghaldaqstant l-esponenti in vista ta' dak sucitat:

1. *M' Ghandhomx oggezzjoni ghat-talbiet hekk kif dedotti fil-konfront taghhom salv illi din l-Onorabbli Qorti ttihom l-opportunita' jissottomettu ruhhom ghat-test Tal-mezzi.*

Ra x-xhieda tar-rikorrent Harold Buhagiar kif traskritta, mogħtija minnu nhar il-24 ta' April 2024[9] fejn esebixxa xi dokumenti relatati mat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Ra n-nota tal-intimati Mifsud tal-21 ta' Mejju 2024[10] kontenenti d-dokumenti relattivi għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2024[11] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[9] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 109 tal-proċess.

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[12] 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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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.

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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera mill-intimati Mifsud[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Mifsud relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

---

[15] 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".
[16] A fol 109 tal-proċess.
[17] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[18] 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.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[21]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Mifsud jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru, mija erbgħa u erbgħin (144), Triq il-Ponta tal-Isla, Isla, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tlieta u tletin Ewro

---

[20] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (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 **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

[21] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jastjeni milli jqis aktar it-talba magħmula bir-rikors anness mar-rikors promotur għall-awment tal-kera *pendente lite*, stante li ma hemmx iżjed ħtieġa għal dan issa li din il-kawża qed tiġi deċiża u peress li mill-atti ma jirriżultax li kien hemm insistenza fuq l-istess.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[22]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.