BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 530/2023
Nru fuq il-Lista: 35

Nadienne Grogan

vs

Grezzju Galea u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta *in statu et terminis ex lege*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi dan hu rikors a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

2. *Illi l-esponenti hija sid il-mezzanin bin-numru 14, Parish Steet, Luqa. Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni liz-zija ta' missier ir-rikorrenti,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Agnese Magri nee' Camilleri, illum defunta. Illi kif jirriżulta mit-testment tal-imsemmija Agnes Magri, hija ħalliet lir-rikorrenti, b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta propjeta' l-fonf bl-indirizz numru erbatax (14), Triq il-Parroċċa, Luqa; (ara testment u causa mortis, annessi u mmarkati bħala Dok A u B rispettivament);

3. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lill-intimat u lill-martu, illum defunta, għal għexieren ta' snin, circa fl-1970. Illi llum il-ġurnata, l-intimat iħallas kera annwali fis-somma ta' €209, bl-awmenti skont il-Liġi (artikolu 1531Ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li qiegħdha tiġi imposta tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti għall-benefiċċju uniku tal-intimati;*

5. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jitolbu l-awtorizzazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kera tiġi awmentata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u dan a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk kemm il-darba il-konvenuti jissodisfaw it-test tal-mezzi.*

Jgħid għalhekk l-intimat għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. *Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenut Grezzju Galea ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;*

2. *F'każ illi l-konvenut jissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 14, Triq il-Parroċċa, Luqa, għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar, 2023 u konsegwentement jordna lill-konvenut sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

3. *F'każ illi l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi li l-konvenut għandu jiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

4. *Tagħti kull provvediment ieħor skont il-Liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u bir-riżerva: (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex tingħata kera aktar għola pendente lite skont l-artikolu 4A(6) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex titlob li tiġi stabbilita kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Novembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fit-12 ta' Diċembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat Grezzju Galea mressqa fis-26 ta' Marzu 2024[4].

---

[2] A fol 14 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 25 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat mressqa fil-25 ta' April 2024[6] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-28 ta' Mejju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[8] fejn ġie dikjarat li l-partijiet ma kellhomx kontestazzjoni għar-rapport peritali, u li ma kienx hemm lanqas kontestazzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti. Dakinhar il-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 27 tal-proċess.
[6] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 62 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 mis-mir-rikorrenti kif ukoll bid-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta fejn ingħad li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat.

---

[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 **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.

[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-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-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 mija, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 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' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

---

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

[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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' it-tieni u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat erbatax (14), Parish Street, Luqa, fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur