BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 173/2024
Nru fuq il-Lista: 38

Marianna Sultana (K.I. 129550M) u Francis Debono (K.I. 433946M)

vs

Carmelo Briffa (K.I. 536349M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-8 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 33, Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara li akkwistaw permezz tal-wirt ta' ommom Giuseppa Debono li mietet fl-1 ta' Marzu tas-sena 1983 (DOK A);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi permezz ta' kuntratt datat-17 ta' Ġunju tas-sena 1977 fl-atti tan-nutar Dottor Giuseppe Sammut, omm ir-rikorrenti kkonċediet lill-intimat il-fond de quo b'titolu ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena (DOK B) li kellu jagħlaq fis-17 ta' Ġunju tas-sena 1998;*
3. *Illi wara li ngħatat din il-konċessjoni, il-leġislatur ta' dak iż-żmien permezz ta' ATT XXIII tas-sena 1979 biddel il-liġi biex min kien jokkupa fond bħala 'habitual residence' u huwa ċittadin Malti seta' wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, u dan skond l-artikolu 12(2) et seq tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi bis-saħħa ta' din il-liġi u kontra l-volonta' tas-sidien qua r-rikorrenti, l-intimat baqa' jokkupa l-fond 33, Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara sal-lum-il ġurnata b'titolu kera fejn bħalissa jħallas mitejn u sittin euro (€260) fis-sena;*
5. *Illi r-rikorrenti jixtiequ li jekk l-intimat jissodisfa it-test tal-meżżi, li l-kera tiġi awmentata għal 2% tal-valur tal-propejta' ai termini ta' artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, alternattivament jekk l-intimat ma jissodisfax it-test tal-meżżi, li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. ***Jiddikjara** li l-intimat Carmelo Briffa huwa l-inkwilin tal-fond 33, Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta,*
2. ***Jaffettwa** t-test tal-meżżi fuq l-intimat Carmelo Briffa,*
3. ***Jordna** li mill-iskadenza li jmiss il-kera tiġi awmentata skond dak li jipprovdi l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, alternattivament*
4. ***Jordna** li l-inkwilin jiżgombra mill-fond 33, Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara kif stipulat fl-istess liġi.*
5. ***Jagħti** kull provvediment xieraq u opportun skont id-dispożijzzjonijiet tal-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' April 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fid-9 ta' Mejju 2024[4]

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Catherine Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-18 ta' Ġunju 2024[6].

Ra n-nota tal-intimat mressqa fit-8 ta' Lulju 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 21 tal-proċess.
[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* ta-proċess.
[8] A fol 36 tal-proċess.

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.

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'

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta u ġew ukoll ippreżentati kopji tal-ktieb tal-kera mill-intimat.

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[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 u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-20 ta' Mejju 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].

---

[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".

[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.

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' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Carmelo Briffa huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond numru tlieta u tletin (33), Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara 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.
3) Jilqa' t-tielet 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 tletin (33), Sqaq il-Biċċiera, Birkirkara fl-ammont ta' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat alternattivament għat-tielet talba).
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[16] 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

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