BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 55/2024
Nru fuq il-Lista: 42

Simon Cilia I.D. 496764(M), li qieghed jidher f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia I.D.608931(M) fil-kwalita tieghu ta' kustodju skont certifikat mahrug mill-Bord dwar il-kustodja

vs

Vincent Micallef I.D. 994048(M) u Rose Micallef I.D.565152(M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta *ope legis*[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-5 ta' Frar 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet datat 21 ta' Marzu 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Simon Cilia qieghed jistitwixxi din il-kawza f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia, u dan fil-kapacita' tieghu ta' kustodju ta' missieru kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Bord dwar il-Kustodja hawn anness u mmarkat* ***Dok A.***

2. *Illi fit-tmienja (8) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia, kera l-fond bin-numru 36, Triq ix-Xatt, Pieta', lill-intimat Vincent Micallef. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u mmarkata* ***Dok B.***

3. *Illi l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia akkwista l-uzu u l-uzufrutt u kif ukoll in-nuda proprjeta' tal-fond in kwistjoni minghand hutu Stella Cilia u Maria Carmela Mamo u dan permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 23 ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989). Kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat* ***Dok C.***

4. *Illi ghalhekk jirrizulta illi Salvatore sive Saviour Cilia huwa s-sid esklussiv tal-fond bin-numru 36, Triq ix-Xatt, Pieta'.*

5. *Illi l-imsemmi Vincent Micallef kien jghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu li baqghu jghixu fil-fond u ghadhom jghixu hemm sal-gurnata tal-lum, u dan kif jirrizulta mill-estratt tar-registru elettorali hawn anness u mmarkat* ***Dok D.***

6. *Illi l-fond in kwistjoni mhux wiehed dekontrollat u dan kif jirrizulta mic-certifikat tan-non dekontroll hawn anness u mmarkat* ***Dok E****.*

7. *Illi ghalhekk l-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena.*

8. *Illi bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu d-dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

9. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Micallef li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2023 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2023 u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2023.*

10. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Micallef ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Micallef huma l-inkwilin tal-fond 36, Triq ix-Xatt, Pieta', ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2023 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2023, u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2023.*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru 36, Triq ix-Xatt, Pieta', fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Jordna li f'kaz illi l-intimati Micallef ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati fi zmien sentejn (2) mid-data tas-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[3].

[3] A fol 18 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fl-1 ta' Marzu 2024[4].

Ra d-digriet tiegħu tal-21 ta' Marzu 2024[5] fejn il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrent sabiex l-intimata Awtorità tad-Djar tiġi indikata bħala intervenuta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[6] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Micallef mressqa fis-26 ta' April 2024[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta' Mejju 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2024[9] fejn ġiet imressqa n-nota ġuramentata tal-intimati kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u l-kawża tħalliet għas-sentenza. Fl-istess seduta l-intimati iddikjaraw ukoll li ma kienux qegħdin jikkontestaw aktar it-titolu tar-rikorrent.

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

[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 28 tal-proċess.
[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 31 tal-proċess.
[8] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 41 tal-proċess.

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 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.

---

[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.

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-mir-rikorrent kif ukoll bid-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta fejn ingħad li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14]ċ.

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 erbgħin elf Ewro (€140,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-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-

---

[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(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[15] 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.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati konjuġi Micallef huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
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 b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Micallef jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat sitta u tletin (36), Triq ix-Xatt, Pietá fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) 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

---

[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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur