# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024**

**Rikors Nru: 166/2024**
**Nru fuq il-Lista: 10**

**Francis Camilleri (K.I. 885745M) f'ismu propju u f'isem ta' Wilfred Camilleri (Pass. Kan. HP505818) u Joseph Paul Camilleri (Pass. Kan GC083460), u Mary Rita Zammit (K.I. 281258M), kollha aħwa Camilleri**

**vs**

**Paul Vella Haber (K.I. 683645M) u Elizabeth Vella Haber (K.I. 88948M) kjamata in kawża skont digriet tal-20 ta' Mejju 2024**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fit-3 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi, huma propjetarji tal-fond urban li jinsab fl-indirizz 61, 'The Hollies', Triq Carini, Sta. Venera liema fond huwa mikri lill-intimat* **Paul Vella Haber**, *aktar il-quddiem magħruf bħala "***l-Inkwilin***", liema fond huma tiegħu assoluti padruni in piena proprjetà mill-poter tal-ġenituri tagħhom Angelo u Carmela Camilleri, li mietu testati fil-***11.07.1976** *u fil-***03.08.2008** *rispettivament, u dan kif jirriżulta mit-testmenti tad-defuncti hawn annessi u mmarkati bħala* **dok 'a'** *sa* **dok 'c'**, *flimkien mal-kuntratt ta' akkwist tal-fond premess, mertu ta' dan ir-rikors, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* **dok 'd'**;
2. *Illi, l-fond urban premess kien ġie konċess lill-inkwilin permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja għal żmien sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt iddatat* **22.07.1971**, *in atti Joseph Cachia, Nutar Pubbliku f'Malta, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* **dok 'e';**
3. *Illi, l-emfitewsi temporanja premess ġiet sussegwentement konvertita f'kirja u b'hekk illum il-fond huwa lokat lill-inkwilin b'kera ta'* **tmin mija u disgħin Ewro u tnax il-ċenteżmu (€890.12)** *li titħallas f' skadenza waħda, kull* **sena** *bil-quddiem, u dana skond kopja ta' ċekkijiet u depożiti ta' kera, kopja ta' liema qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* **dok 'f'**;
4. *Illi, id-dħul tal-kirja jirriżulta wkoll mill-estratt tal-kont bankarju tal-attur Francis Camilleri, kopja ta' liema estratt tal-kont qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* **dok 'g'**, *fejn evidenzjat bil-lewn isfar;*
5. *Illi, l-attur qiegħed jidher fuq dan l-att u f'din il-kawża f'ismu propju u kif ukoll fil-vesti tiegħu ta' mandatarju speċjali ta' ħutu Wilfred u Joseph Paul Camilleri ai termini ta' prokuri speċjali, kopji ta' liema prokuri qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* **dok 'wc'** *u* **'jpc'**
6. *Illi, jidher li hemm lok għal reviżjoni tal-kera a tenur tal-***Art. 12A** *jew* **12B, tal-Kap. 158** *tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-***Att XXVII tas-sena 2018**

*Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord, jogħġbu:*

1. *Jistabbilixxi jekk l-intimat* ***Paul Vella Haber*** *jikkwalifikax taħt* ***l-Art. 12A jew B tal-Kap. 158*** *biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab ġewwa 61, 'The Hollies', Triq Carini, Sta. Venera;*
2. *Fl-eventwalita` li jikkwalifika, jistabbilixxi l-kondizzjonijiet ġodda tal-lokazzjoni u jordna ir-reviżjoni fil-kirja sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà mibjugħ fuq is-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit dan il-valur okkorrendo permezz ta' periti nominandi; jew alternativament;*
3. *Fl-eventwalita` li l-intimat inkwilin ma jikkwalifikax stante li jgħaddi mit-test tal-mezzi u jirrifjuta jħallas l-kera l-ġdida komputata, jordna l-iżgumbrament tiegħu kif titlob il-liġi u tillikwida il-kumpens xieraq u dovut lis-sid tal-kera.*

*Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' April 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fit-30 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-20 ta' Mejju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

[2] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] A fol 81 tal-proċess.
[5] A fol 78 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati mressqa fl-14 ta' Ġunju 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' Ġunju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[8] meta l-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.

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,

---

[6] A fol 84 *et seq* ta-proċess.
[7] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 90 tal-proċess.
[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

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 mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

---

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".

[13] Regolamenti 5(7)u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

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 u tmenin elf Ewro (€280,000). 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].

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' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

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) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond wieħed u sittin (61), 'The Hollies', Triq Carini, Santa Venera, fl-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sitta u sittin

[14] 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 Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (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 **<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

Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€466.66ċ) 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