BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 119/2024
Nru fuq il-Lista: 13

Joanna Meli [KI 0179053M], Adrian Meli [KI 0400156M] u Stephen Meli [KI 0718162M]

vs

Mary Zammit [KI 279644M]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-proprjetarji tal-fond residenzjali bin-numru erbatax (14) (gja' numru 23) Triq il-Herba, B'Kara (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-Fond kien fil-fatt formanti parti minn porzjon t'art akbar li originarjament kien jappartjeni lil Paolina Borg li kienet xtrat l-istess permezz ta' bejgh bil-licitazzjoni datat 18 ta' Novembru 1960;

Illi wara l-mewt ta' Poalina Borg, l-Fond ghadda per via di successione lill-eredi universali taghha ossia lill-Edwin Meli, ossia missier ir-rikorrenti – Vide Rapport tan-Nutar Alexia Farrugia hawn annessa u mmarkata bhala - Dok "A";

Illi l-r-rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-eredi universali ta' Edwin Meli b'dan illi r-rikorrenti Marie-Therese sive Miriam Meli, ossia l-mara ta' Edwin Meli kienet thalliet l-uzufrutt fuq gidu kollu – Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B".

Illi Marie-Therese sive Miriam Meli mietet fil-31 ta' Jannar 2016 u l-istess rikorrenti huma l-eredi taghha; Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C".

Illi Fond ilu mikri lill-intimata Mary Zammit minn qabel is-sena 1995 b'kera annwali li llum saret mitejn hamsa u sittin ewro (€265);

Illi ma' nhareg l-ebda ordni ta' dekontroll tal-Fond - Vide certifikat immarkat bhala Dok "D";

Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti ixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilhom għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka il-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

<u>Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. *Jirrevedi l-kera dovuta lilhom mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;*

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. *Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u*

3. *Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata Zammit mressqa fit-22 ta' Marzu 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-10 ta' April 2024[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fis-17 ta' April 2024[5] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' April 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra d-digriet tiegħu tat-13 ta' Mejju 2024[7] fejn ġiet milqugħa talba tal-intimata ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Din kienet tikkonċerna l-paragrafu erbgħa (4) tar-risposta tagħha fejn erronjament indikat li kienet miżżewġa iżda fil-verità hija armla.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-31 ta' Mejju 2024[8].

---

[2] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 64 tal-proċess.
[5] A fol 67 tal-proċess.
[6] A fol 152 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 156 tal-proċess.
[8] A fol 158 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[9] fejn l-intimata iddkjarat li t-titolu m'huwiex wieħed kontestat u lanqas kien hemm divergenza fuq il-fatt li l-kera hija regolata skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dakinhar l-intimata ingħatat żmien sabiex tressaq xi mistoqsijiet lill-Periti.

Ra tweġibiet tal-Periti għall-mistoqsijiet tal-intimata, mressqa fit-2 ta' Awwissu 2024[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2024[11] 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[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.

9 Verbal relattiv jinsab a fol 169 tal-proċess.
10 A fol 172 tal-proċess.
11 A fol 173 tal-proċess.
12 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[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 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 li baqgħet ma ġietx kontradetta. Issir ukoll referenza għall-verbal tal-4 ta' Ġunju 2024, meta ġie dikjarat li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Zammit relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-26 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola[19]. Dan naturalment ifisser li jista' jkun hemm eċċezzjonijiet. Issa f'dan il-każ, l-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000). Bir-rata' massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli tkun dik ta' sbatax il-elf Ewro (€17,000). Dan il-Bord kien f'qagħda jara sew id-dħul tal-intimata, li jemerġi biss mill-pensjoni tagħha. Bl-aħħar rati ta' pensjoni, li kieku dan il-Bord jakkorda l-massimu li trid il-liġi, jiġi li hija jkollha tħallas sebat elef Ewro (€7,000), jekk jikkonsidra l-iskema **attwali** tal-Awtorità tad-Djar. B'hekk

[16] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[17] 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.

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] 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.

jiġi li l-intimata jkun għad fadlilha ċirca sitt elef Ewro (€6,000) f'sena sħiħa għall-għejxien tagħha.

Illi riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha okkażjoni terġa teżamina ċirkostanzi simili għal dawn. Issir referenza (u l-Bord jagħżel li jagħmel dan fil-korp tas-sentenza mhux f'notament t'isfel kif solitament jagħmel) għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs Theresa Cassar**[20]**.** F'dik il-kawża, l-Bord kien akkordat awment fil-kera ta' 1.3% fir-rigward ta' fond b'valur ta' miljun, mija u sittin elf Ewro (€1,160,000). Fl-istadju tal-appell dwar il-perċentwali utilizzat, il-Qorti qalet hekk:

> *Il-Qorti tqis li l-iffissar ta' rata ta' kera aktar baxxa mill-perċentwali ta' 2%, fejn proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-valur tal-fond, hija ta' preġudizzju għall-interessi tas-sidien. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti huwa ġustifikat, u tilqgħu, u tiddikjara li l-kera awmenta tal-fond li għandha titħallas mill-appellata għandha tkun ta' 1.8% fis-sena tal-valur tal-fond, u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880).*

Illi dan ifisser li, għad li l-Qorti tenniet li r-regola għandha tkun ta' 2%, fl-istess nifs iddeċidiet li f'dak il-każ il-perċentwali kellu jkun inqas[21]. Ħadd ma jista' ilum lil dan il-Bord li jimxi bl-istess mod.

---

[20] (App Ċiv Nru: 977/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2024.

[21] L-istess raġunament ġie riċentement applikat bl-istess mod, meta l-valur tal-fond kien ta' ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000). Hemmhekk il-Bord kien approva kirja ġdida ta' 1.5% iżda l-Qorti, b'ripetizzjoni tal-ħsieb tagħha indikat fis-sentenza msemmija fin-notament għoxrin, sabet li l-kera kellha tkun ta' 1.8%. Referenza hawn qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri *et* vs Carmelo Calleja *et*,** (App Ċiv Nru: 295/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024.

Illi dan il-Bord, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ iqis li l-bilanċ jintlaħaq sew, jekk ukoll jintuża l-perċentwali ta' 1.8%. B'hekk il-kera annwali għandha tkun dik fl-ammont ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€15,300).

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata Zammit tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€15,300) fis-sena, fl-ammont ta' elf, mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€1,275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur