BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 611/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Il-Perit Joseph Fenech (K.I. 565947M), Teresa Fenech (K.I. 352834M), Mary Bezzina (K.I. 494145M), Maria Dolores Fenech (K.I. 980744M), Antonia Agius (K.I. 181748M), Maria Mallia (K.I. 236339M), Giovanna Fenech (K.I. 196229M), Victoria Fenech (K.I. 467345M), John Vella (K.I. 610157M), Pauline Abela (K.I. 344477M), Charles Grima (K.I. 475878M) u Peter Schembri (K.I. 414134M) qiegħed jidher għan-nom tal-assenti Albert James Sant (Numru tat-taxxa tad-dħul malti 886176112), Joseph Sant (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 441027315), John Edwin Sant (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 471835066), Tracy Rivers (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 482544087), Mary Anne Sant (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 459695490), Anthony Peter Schembri (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 487050544) u Gemma Ritchie (Numru tas-sigurta' soċjali Kanadiż 480872696)

vs

John u Maria Anna konjuġi Micallef (K.I. 0363842M u K.I. 0909448M rispettivament)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-18 ta' Diċembru 2023[1], fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond mija u tlieta (103) ġia ħamsa u disgħin (95) Triq il-Pont, Mosta, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Diċembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smigħ.

Ra r-risposta tal-intimati imressqa fis-16 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Jannar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Catherine Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-2 ta' April 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati imressqa fit-12 ta' April 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 18 tal-proċess.
[6] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 26 *et seq* ta-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'dokumenti relattivi għat-titolu kif imressqa fil-21 ta' Ottubru 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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[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,

---

[8] A fol 123 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 179 tal-proċess.
[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.

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.

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 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[14].

---

[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.

[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 Regolament 9.

Illi skond il-Periti Membri Teknići, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Marzu 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-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 ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati konjuġi Micallef huma l-inkwilini tal-fond numru mija u tlieta (103) ġia ħamsa u disgħin (95) Triq il-Pont, Mosta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[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.

[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

3) Jilqa’ limitatament it-tielet talba u b’hekk jordna lill-intimati Micallef jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru mija u tlieta (103) ġia ħamsa u disgħin (95) Triq il-Pont, Mosta, fl-ammont ta’ elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€208.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba’ talba stante li ġialadarba din il-kawża qed tiġi deċiża, ma hemmx iżjed il-ħtieġa li l-kera tiġi awmentata *pendente lite*.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat alternattivament).
6) 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