BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 204/2024
Nru fuq il-Lista: 10

Eugenio Camenzuli (K.I 511363M), George Camenzuli (K.I 691757M), Salvino Camenzuli (K.I 498962M), Maria Dolores Muscat (K.I 97556M), Carmelo sive Karmenu Mallia (K.I 1105947M), Josephine Grech (K.I 856550M), Antionette Cassar (K.I 0708051M), Mary Rose Bartolo (K.I 0459756M), Salvatore Tanti (K.I 0711753M)

vs

Joseph Bonnici (K.I 363448M) u Nazzarena Bonnici (K.I 552849M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Mejju 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 r-rikorrenti huma l-werietha u l-kompropjetarji tal-fond bl-arja tiegħu bin-numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu;*

2. *Illi s-sid oriġinali tal-proprjetà, ċioe n-nanna tar-rikorrenti, Carmela Mallia miżżewġha lil Rosario Mallia, kellha erbat it-tfal, Joseph, Karmenu sive Carmelo, Maria Tanti u Catherine Camenzuli, aħwa Mallia u nnominaw l-erbat it-tfal tagħhom bħala eredi universali, indaqs u ndiviżament bejniethom;*

3. *Illi mal-mewt tan-nanniet tar-rikorrenti Rosario u Carmela Mallia, uliedhom (il-ġenituri tar-rikorrenti) wirtu lill-ġenituri tagħhom b'mod ugwali;*

4. *Illi il-ġenituri tar-rikorrenti kienu ffirmaw kuntratt ta' diviżjoni bejniethom biss pero din il-proprjeta' baqgħet in komuni bejn kulħadd, kuntratt ta' diviżjoni anness u mmarkat* **Dok EC 1***;*

5. *Illi Joseph Mallia assenja u ttrasferixxa s-sehem tiegħu lill-ħutu Maria Tanti u Catherine Camenzuli, kuntratt anness u mmarkat* **Dok EC 2;**

6. *Illi Catherine Camenzuli u John Camenzuli, illum mejtin, ħallew lil uliedhom rikorrenti Eugenio Camenzuli, George Camenzuli, Salvino Camenzuli u Maria Dolores Muscat bħala eredi universali, testment anness u mmarkat* **Dok EC 3***;*

7. *Illi Maria Tanti u Salvatore Tanti, illum mejtin ħallew lil uliedhom rikorrenti Josephine Grech, Antonia Cassar, Salvatore Tanti u Mary*

Rose Bartolo aħwa Tanti bħala eredi universali, testment anness u mmarkat **Dok EC 4***;*

8. *Illi r-rikorrenti Carmelo sive Karmenu Mallia għadu ħaj;*

9. *Illi riżultat ta' ftehim ta' kirja fis-sena 1972, Rosario u Carmela Mallia, krew l-fond 8, Triq Enejja, Ħal-Lija lill-intimati Joseph Bonnici u Nazzarena Bonnici bir-rata ta' seba u għoxrin Liri Maltin u għaxar ċenteżmi (Lm 27.10) fis-sena li skond ir-rata ta' skambju jammontaw għal tlieta u sittin ewro u tlettax -il ċenteżmu (€63.13);*

10. *Illi f' dawn l-aħħar tmienja u erbgħin (48) sena l-kera għoliet għall-ammont ta' mitejn u erbatax -il Ewro (€ 214.00) fis-sena biss minħabba r-restrizzjonijiet legali;*

11. *Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li ġiet imposta fuq l-esponenti jikostitwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju uniku tal-intimati;*

12. *Illi permezz tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti reċentement permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ngħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Bord, jogħġbhu;

1. *Fl-ewwel stadju jordna li jsir it-test tal-Mezzi tal-intimati ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont l-artikolu 4A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif reċentement emendat;*

2. *Jirrevedi l-kera attwali ta' mitejn u u erbatax -il Ewro (€214.00) għal massimu possibli u ċioe għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe il-fond bin-numru 8, Triq Enejja, Ħal-Lija;*

3. *Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu ikunu meħtieġa skont iċ-ċirkostanzi.*

Salv kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jogħġbhu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Mejju 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra r-risposta tal-intimati imressqa fl-4 ta' Ġunju 2024[4].

[2] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 32 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 ta' Awwissu 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati mressqa fit-3 ta' Ottubru 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimati bl-affidavit ta' Joseph Bonnici mressqa fit-13 ta' Novembru 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[9] 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[10] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[5] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 48 *et seq* ta-proċess.
[8] A fol 104 tal-proċess.
[9] A fol 103 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

---

[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 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].

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 tal-24 ta' Ġunju 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].

---

[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.
[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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro (€17,000) 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 numru tmienja (8), Triq Enejja, Ħal-Lija, fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro (€17,000) fis-sena, fl-ammont ta' elf erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
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