BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 57/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Simon Cilia (K.I.496764M), li qiegħed jidher f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia (K.I.608931M) fil-kwalita' tiegħu ta' kustodju skont ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-kustodja

vs

John Lauria (K.I. 887539M), u Maria Lauria (K.I. 690838M) 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] Skont digriet ta' dan il-Bord tal-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 fil-hmistax (15) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989), l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia, kera l-fond bin-numru 241, Triq Rue D'Argens, Gzira, lill-intimat John Lauria. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u mmarkata ***Dok B.***

3. Illi l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat hmistax (15) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima. Kopja tal-kuntratt tad-divizzjoni hawn annessa u mmarkata ***Dok C.***

4. Illi permezz ta' dan il-kuntratt, ulied Paul Cilia u Vittoria nee' Galea, fosthom l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia, qasmu l-proprjetajiet bejniethom li huma wirtu minghand il-genituri taghhom u l-fond in kwistjoni mess lill-missier ir-rikorrenti u cioe' lil Salvatore sive Saviour Cilia.

5. Illi wahda mill-ulied tal-imsemmijin Paul Cilia u Vittoria nee' Galea, u cioe' Stella Cilia giet imhollija l-uzu u l-uzufrutt tal-assi kollha immobbijlari taghhom.

6. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 23 ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989), ir-rikorrenti Salvatore sive Saviour Cilia, akkwista l-uzu u l-uzufrutt tal-fond in kwistjoni minghand ohtu l-imsemmija Stella Cilia. Kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat ***Dok D.***

7. Illi ghalhekk jirrizulta illi Salvatore sive Saviour Cilia, huwa s-sid esklussiv tal-fond bin-numru 241, Rue D'Argens, Gzira.

8. Illi l-imsemmi John Lauria kien jghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu Maria Lauria 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 E.***

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

10. 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.

11. Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-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.

12. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Lauria 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-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2023.

13. Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Lauria 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 huma l-inkwilini tal-fond 241, Rue D'Argens, Gzira, 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-inkwilina 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 241, Rue D'Argens, Gzira, 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 Lauria 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.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

[3] A fol 47 *et seq* tal-proċess.

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

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-15 ta' Marzu 2024 u d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Marzu 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Catherine Galea.

Ra li l-intimati ġew notifikati b'mandat għat-taħrik ta' xhieda kif ippreżentat fil-15 ta' Lulju 2024[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Settembru 2024[8].

Ra li l-intimati għalkemm notifikati, ma dehru għall-ebda seduta u lanqas ma ppreżentaw xi risposta jew dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[4] A fol 50 tal-proċess.
[5] A fol 55 u 57 tal-proċess rispettivament.
[6] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 67 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 81 tal-proċess.

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, 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'

---

[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 **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

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 dan il-Bord ma setax jeżamina d-dokumentazzjoni tal-intimati, u dan stante li minkejja li kienu notifikati bir-rikors promotur[14], u minkejja li ġew ukoll mħarrka sabiex jixhdu quddiem dan il-Bord b'inġunzjoni appożita maħruġa mill-Awtorità tad-Djar[15], huma naqsu milli jidhru u naqsu wkoll milli jippreżentaw id-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi. Tajjeb jingħad ukoll li John Lauri kien preżenti għall-aċċess[16], u għalhekk kien altru milli konxju ta' dawn il-proċeduri, iżda għażel li ma jipparteċipax.

Illi kif inhu stabbilit fil-liġi, partikolarment fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa marbut li jwettaq it-test tal-mezzi fi proċedura bħal din odjerna. Illi minbarra dan, skont il-liġi sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment, fir-regolament 4(3), huwa l-obbligu tal-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja li tippreżenta d-dokumenti sostanzjati dwar id-dħul u l-kapital tagħha. Għal dan in-nuqqas, l-intimati jistgħu jgħidu biss *imputet*

[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] Ara notifika *a tergo* ta' fol 59 tal-proċess.
[15] Ara taħrika a fol 64 tal-proċess.
[16] Ara fol 2 tar-rapport peritali a fol 68 tal-proċess.

sibi. Il-liġi hija ċara li huwa l-oneru tal-inkwilin li jipprova x'mezzi għandu, għaliex il-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi bħala inkwilin, mhux awtomatika. Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord qiegħed iqis li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' Lulju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

Illi li kieku l-intimati issodisfaw it-test tal-mezzi, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni kienet tkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena. F'dan il-każ, stante li l-Bord qed iqis li l-intimati ma ssodisfawx it-test tal-mezzi, u sejjer jgħaddi sabiex jiddeċiedi li l-istess intimati għandhom jivvakaw il-fond in kwistjoni fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza, il-Bord iqis li l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perjodu li l-intimati fadlilhom jokkupaw il-fond għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

---

[17] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava et vs Valerie Borg et**, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rhona Sammut-Tagliaferro *et* vs Maria Teresa sive Marthese Alazumi**, (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024.

[18] 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.

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

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi, jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe' dak bin-numru mitejn wieħed u erbgħin (241), Triq Rue D'Argens, Gzira, u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-12 ta' Jannar 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimati Lauria[20].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[20] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et***, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.