BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 612/2022
Nru fuq il-Lista: 13

Prof. Simon Mercieca (K.I. 87368M), Godwin Mercieca (K.I. 0282353M), Carmel Mercieca (K.I. 0575351M), Francis Mercieca (K.I. 0302443M), Maria Concetta Mercieca (K.I. 811335M), Emily Doyle (Passaport Kanadiz Nru. HN115321), Mario Carmelo Pace (K.I. 0780355M), Guido Paul Pace (K.I. 146357M), Jane Debono (K.I. 820553M), Maria Luigia sive Marisa Pace (K.I. 530660M)

vs

David Raymond Muscat (K.I. 0113560M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' Lulju 2022[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 proprjetarji tal-fond* ***3 gja 2, Sqaq l-Erwieh, Hal-Tarxien,*** *li huma akkwistaw minghand John Mercieca (K.I. 0171429M) li miet fl-1 ta' Lulju 2021 u li l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-6 ta' April 2021 redatt f'Toronto, Ontario, l-Kanada, fejn innomina bhala eredi tieghu f'hames porzjonijiet ugwali ossia kwint indiviz lil Simon, Godwin u Carmelino ahwa Mercieca ; kwint indiviz Francis Mercieca ; kwint indiviz Maria Concetta Mercieca ; kwint indiviz Emily Doyle u kwint indiviz Mario Carmelo, Guido, Jane Debono u Maria Luigia ahwa Pace.*

2. *Illi l-imsemmi John Mercieca akkwista l-imsemmi fond minghand Giovanni Mercieca, zijuh, b'testment tas-6 ta' Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala*
*"**<u>Dokument A</u>"** u b'kuntratt ta' divizjoni tas-27 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-fond imsemmi gie lilu assenjat, hawn anness u mmarkat bhala "**<u>Dokument A1</u>"**.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni inkera minn John Mercieca lil David Muscat mill-20*
*ta' Lulju 1987 bil-kera ta' Lm45.00c fis-sena, llum €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, pero effettivament huma qed jircievu €185.00c fis-sena skond l-ircevuta hawn annessa u mmarkata bhala "**<u>Dokument B</u>".***
4. *Illi l-fond de quo mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat "**<u>Dokument C</u>".***

5. *Illi l-kera tithallas kull l-20 ta' Lulju ta' kull sena bil-quddiem.*

6. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Muscat jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€185.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq*

huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

9. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u*

sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' David Raymond Muscat (K.I. 0113560M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.***

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 3, Sqaq l-Erwieh, Hal-Tarxien ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.***

III. ***Jordna u jikkundanna lill-intimat David Raymond Muscat (K.I. 0113560M) jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.***

IV. ***Jordna, f'kaz illi l-intimat David Raymond Muscat (K.I. 0113560M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors.***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tal-4 ta' Awwissu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fid-9 ta' Settembru 2022[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022[4], fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-20 ta' Frar 2023[5], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[6].

---

[2] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 31 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 36 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 46 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Onor. Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn din il-Qorti preseduta mill-Maġistrat Josette Demicoli ġew assenjati lil din il-Qorti kif issa preseduta[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023[8] meta nstemgħet ix-xhieda ta' David Raymond Muscat[9], u dan ressaq nota bid-dokumetnazzjoni rikjesta għat-twettieq tat-test tal-mezzi[10]. Dakinhar inħatru l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace sabiex jagħmlu stima tal-fond propjetà tal-intimat, imsemmija fl-istess xhieda.

Ra r-rapport peritali tal-Periti Membri Tekniċi mressaq fid-29 ta' Novembru 2023[11], rigwardanti l-fond propjetà tal-intimat.

Ra d-digriet tiegħu mogħti fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2024[12], fejn għar-raġunijiet hemm dettaljati ġiet miċħuda talba tar-rikorrenti sabiex dawn iżidu kawżali u talbiet oħra[13].

Ra d-digriet tal-25 ta' Novembru 2024[14] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[7] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 60 tal-proċess.
[9] Din tibda a fol 115 tal-proċess.
[10] A fol 63 tal-proċess.
[11] A fol 124 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 241 tal-proċess.
[13] B'rikors tal-11 ta' April 2024, huma talbu sabiex jitressqu żieda fuq il-bażi ta' dak li jridu l-artikoli 8 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[14] Digriet relattiv jinsab a fol 243A 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[15] 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[16]. 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[17]. 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'

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi 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[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, kif ukoll dik tal-intimat, li tinkludi rċevuti tal-kera. Jidher ċar li dan il-punt ma kienx wieħed dibattut jew kontestat

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 mija u ħamsin elf Ewro (€150,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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[21].

[18] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar

Tassew, il-Bord qiegħed jieħu wkoll in kunsiderazzjoni l-fatt li l-intimat għandu wkoll propjetà oħra, li minnha qiegħed jagħmel qliegħ[22]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord li l-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[23]. Semmai tiġi indikata bħala intervenuta biss. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u limitatament t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Muscat jibda' jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

[22] Ara *proviso* tar-Regolament 7 tal-Liġi Sussidjarja 16.11.

[23] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[24]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.