BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 118/2024
Nru fuq il-Lista: 29

Tarcisio Mizzi (K.I. 256548M), u Maria Mizzi (K.I. 259751M)

vs

Mario Schembri (K.I. 360653M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-28 ta' Frar 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-propjetà bl-indirizz ta' 65, 'Aeolus', Triq San Leonardu, ix-Xgħajra (hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ "il-fond");*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti kienu akkwistaw dan il-fond mingħand Nicholas Camilleri in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat is-sittax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija wieħed u sebgħin (16.11.1971), kif soġġett għas-subċens annwu u perpetwu, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A****);*

3. *Illi Nicholas Camilleri kien akkwista s-subdirett dominju tal-istess fond soġġett għal ċens annwu u perpetwu mingħand John Vassallo u dan in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat it-tletin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija wieħed u sebgħin (30.10.1971) (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B****);*

4. *Illi John Vassallo kien akkwista dan il-fond permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, datat it-tlieta u għoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sebgħin (23.03.1970) mingħand il-bqija tal-eredi tal-ġenituri tiegħu Paolo u Giorgina Camilleri (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok. C****);*

5. *Illi Paolo Vassallo kien akkwista dan il-fond soġġett għal emfitewsi perpetwa mingħand Carmelo Xuereb nhar il-ħamsa u għoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija sebgħa u tletin (25.10.1937) permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok. D****), liema Carmelo Xuereb kien oriġinarjament akkwista dan il-fond soġġett għall-emfitewsi perpetwa mingħand Carmelo Pio Abela permezz ta' kuntratt datat id-disgħa ta' Settembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u tletin (09.09.1935) (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok. E****);*

6. *Illi l-fond huwa fond mhux dekontrollat (kif inhu rifless fiċ-ċertifikat tal-Land Valuation Office Malta, anness u mmarkat bħala* **Dok. F**) *u ilu mikri lill-intimat Mario Schembri għal għexieren ta' snin mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;*

7. *Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huma intitolati li jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin;*

8. *Illi dan it-test għandu jseħħ skont dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;*

10. *Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li l-inkwilin qua intimat jissodisfa l-kriterji sopraċitati, fl-umli fehma tar-rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin Mario Schembri u dan ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz 65, 'Aeolus', Triq San Leonardu, ix-Xgħajra, f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Bl-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-8 ta' Marzu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Schembri mressqa fid-9 ta' April 2024[4] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, r-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu li fuqha qed jabbażaw l-azzjoni odjerna u juru kif il-fond bl-indirizz 65, 'Aeolus', Triq San Leonardu, ix-Xgħajra huwa verament tagħhom;*

2. *Illi fil-mertu, l-esponent jokkupa l-fond in kwistjoni u cioe' dak bl-indirizz 65, 'Aeolus', Triq San Leonardu, ix-Xgħajra b'titolu validu ta' kera, kif se jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża;*

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 40 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi fl-ewwel lok l-esponent dejjem okkuppa l-fond skont kif tippermetti l-ligi, kif ukoll ai termini ta' dak li kien miftiehem bejn il*-partijiet, *u dan huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti u terġa qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi u dejjem ħallas l-kera fil-ħin, dan kif se jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

5. *Illi għandu wkoll jingħad li l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-propjeta' in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-liġi, kif ukoll ai termini ta' dak li kien miftiehem bejn il*-partijiet, *u fl-ammont ta' kera kif kien miftiehem bejn il*-partijiet, *u għalhekk mhux qed jippreġudika d*-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C *tal-Kodoċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull* tliet *(3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

6. *Illi bl*-introduzzjoni tal-*Att XXIV tal-2021, li daħal fis*-*seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 b'mod speċjali l*-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, *il-Liġi qed tagħti rimedju effettiv għall*-infrazzjonijiet futuri li *jistgħu jġarrbu r*-rikorrenti. *Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-eponent jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal*-Kapitolu 69 tal-*Ligijiet ta' Malta;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil*-mija (2%) *fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattivi f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponent, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal*-massimu stabbillit mil-*Liġi;*

8. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbillit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikoku 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali sabiex jkollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu;*

9. *Illi l-propjeta' de quo hija l-unika residenza/propjeta' li għandu l-eponent, u di piu m'għandhux dawk il-mezzi li jippermettulu biex ikollu propjeta' alternattiva;*

Salv eċezzjonijiet ulterjuri kif permissibli mil-liġi.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kolla producibbli fl-istadju opportun għas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[5], fejn ġew maħtura l-Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-10 ta' Ġunju 2024[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 42 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 46 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimat fit-3 ta' Ottubru 2024[7], kontenenti parti mid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tas-7 ta' Ottubru 2024[8], kontenenti żewġ affidavits tagħhom stess.

Ra n-norta mressqa mill-intimat tas-26 ta' Novembru 2024[9], kontenenti affidavit u kopji mill-ktieb tal-kera.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2024[10] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[11] 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

[7] Nota relattiva a fol 60 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 134 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 165 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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-kirj a l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

---

[12] 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.

[13] 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.

Illi dwar it-titolu[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimat li min-naħa tiegħu ressaq ukoll kopji tal-ktieb tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Schembri relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 mitejn, ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat Schembri jibda' jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' dak enumerat ħamsa u sittin (65), 'Aeolus', Triq San Leonardu, ix-Xagħjra, fl-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt Ewro (€5,300) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€441.66ċ) ix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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.

---

[18] 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 id-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 fis-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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur