BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 922/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Mary Galea (K.I. 285137M) u permezz ta' digriet tat-30 ta' Settembru 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Paul Galea (K.I. 483958M), Marianne Romagnol (K.I. 388650M) u Rita Schembri (K.I. 208766M)

vs

Christopher Sciberras (K.I. 529272M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

[1] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tas-7 ta' Frar 2024

Ra r-rikors promotur imressaq fl-24 ta' Novembru 2022[2], permezz ta' liema r-rikorrenti talbu li dan il-Bord *inter alia* jirrevedi l-kera tal-fond enumerat mitejn, ħamsa u sittin (265), Triq in-Naxxar, Birkirkara.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi tad-19 ta' Diċembru 2022[3].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu, 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[5].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-26 ta' Mejju 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2023[7], fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Diċembru 2023[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 24 tal-proċess quddiem dan il-Bord.
[5] A fol 25 *et seq* tal-proċess quddiem dan il-Bord.
[6] A fol 33 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 47 tal-proċess.
[8] A fol 50 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024[9] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Christopher Sciberras u dan tħalla jressaq risposta fl-istess jum[10]. Dakinhar ġiet imressqa nota ġuramentata tal-intimat b'dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi[11]. Tajjeb jingħad ukoll li fl-istess seduta ġie mistqarr mill-avukat tal-intimat li għad li l-intimat huwa miżżewweġ, il-kirja relattiva tolqot lill-intimat biss.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[12] fejn ġew imressqa tlett noti differenti mir-rikorrenti, kontenenti dokumentazzjoni varja, inkluż affidavit tagħha[13].

Sema' x-xhieda ta' Saviour Theuma, rappreżentant tad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2024 fejn ġiet milqugħa talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt ta' Mary Galea.

Sema' x-xhieda ta' Christopher Spiteri (rappreżentant ta' Transport Malta), Joshua Attard, Johanna Bartolo, Lindsey Cachia, Adrian Tanti, Dominic Micallef u Charlotte Coleiro, (ilkoll rappreżentanti ta' diversi banek), mismugħa fis-seduta tat-1 ta' Novembru 2024[15].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[16] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

9 Verbal relattiv jinsab a fol 63 tal-proċess.
10 A fol 173 tal-proċess.
11 Din tinsab a fol 64 tal-proċess.
12 Verbal relattiv jinsab a fol 175 tal-proċess.
13 Nota relattiva tinsab a fol 176 tal-proċess.
14 Xhieda tat-12 ta' April 2024 u tibda a fol 302 tal-proċess.
15 Verbal jinsab a fol 348 tal-proċess.
16 Verbal relattiv jinsab a fol 888 tal-proċess.

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[17] 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[18]. 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[19]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

[18] 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.

[19] 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)

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[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta, li tinkludi wkoll kopja tal-kiteb tal-kera. Tajjeb jingħad li jirriżulta li r-rikorrenti oriġinali Mary Galea kienet aċċettat kera direttament mill-inkwilin sa minn qabel is-sena 1995 u għalhekk, f'dan il-każ, ir-relazzjoni hija dik naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[21].

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 disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[20] 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".

[21] Regolamenti 5(4) u 6(3).

kwistjoni[22]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

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[24]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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.

---

[22] 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.

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

[24] 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 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.

2) Jilqa’ t-tieni u limitatament it-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioe dak enumerat mitejn ħamsa u sittin (265), Triq in-Naxxar, Birkirkara, fl-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur