BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' April 2025

Rikors Nru: 409/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Dr. Iris Pace (K.I. 625234(M))

vs

Joseph Mifsud (K.I. 0212644(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-3 ta' Ottubru 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83), li jinsab gewwa Triq il-Gdida, Paola, liema fond huwa mikri lill-intimat Joseph Mifsud bil-kera ta' € 235 fis-sena, liema kera hija regolarizzata bil-ligi tal-kera ta' qabel l-elf disa mija u hamsa u disghin.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi huwa evidentament car li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera.*

Ghaldaqstant *l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord:*

1. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Joseph Mifsud skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat Joseph Mifsud jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

2. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat Joseph Mifsud ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   (a) *Ixolji l-kirja tal-intimat Joseph Mifsud tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83), li jinsab gewwa Triq il-Gdida, Paola;*

   (b) *Jagħti żmien perentorju lill-intimat Joseph Mifsud, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

   (c) *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Mifsud lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;*

3. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat Joseph Mifsud jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Mifsud għar-rigward ta' dan il-fond, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi, u jikkundanna lill-intimat Joseph Mifsud sabiex iħallas lill-esponenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew*

*modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-*diskrezzjoni *tiegħu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Ottubru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-21 ta' Ottubru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Mifsud tat-30 ta' Ottubru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Concetta *sive* Connie Calleja mressqa fl-24 ta' Ottubru 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2024[6], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra d-digriet tat-28 ta' Novembru 2024[7] fejn wara rikors tal-intimat, l-inkarigu tal-Periti hawn fuq indikat ġie estiż sabiex ikopri wkoll valutazzjoni ta' garaxx propjetà tal-intimat, bil-valur kif kien fil-31 ta' Diċembru 2023.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-10 ta' Jannar 2025, rigwardanti l-fond propjetà tal-intimat[8] u dak mertu ta' dawn il-proċeduri[9].

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 95 tal-proċess.
[7] A fol 15 tal-proċess.
[8] Dan jibda a fol 18 tal-proċess.
[9] Dan jibda a fol 25 tal-prċoess.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fil-15 ta' Jannar 2025[10] b'dokumentazzjoni relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025[11] meta ġew imressqa dokumenti mir-rikorrenti rigwardanti t-titolu tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2025[12] 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[13] 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

[10] A fol 34 tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 160 tal-proċess.
[12] A fol 175 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[15]. 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.

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Mir-risposta tiegħu jirriżulta li l-intimat ma kienx qiegħed jikkwerela dan l-aspett.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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".

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[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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-18 ta' Novembru 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 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[20].

---

[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[18] 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.

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

[20] 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**

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.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, 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.
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

<u>Bonnici *et*</u>., (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 **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.