



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

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

Rikors Nru: 460/2024

Nru fuq il-Lista: 6

Savhil Developers Limited (C-11830)

VS

**Kevin Briffa (K.I. 436070M) u l-Awtorita' tad-Djar, bhala
intervenuta fil-kawża**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fis-7 ta' Novembru 2024¹, flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram* gie premiss u mitlub hekk:

Illi s-soċjeta' esponenti hija propjetarja tal-fond ossia l-appartament bin-numru tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u hamsa u sebghin (175) ġewwa triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, li huwa soġġett għar-rata tiegħu mir-rata totali fuq il-blokka, ta' disa' mija u

¹ A fol 1 et seq tal-proċess.

wiehed u tletin ewro u hamsa u sebghin ċenteżmi (€931.75) ċens annwu u perpetwu fuq l-imsemmija blokka u ħanut bin-numru mija u sebgha u sebghin (177), fl-istess triq u mikri lill-intimat Kevin Briffa bil-kera ta' elf, erba' mija u sitta u sebghin ewro (€1476.00) fis-sena, pagabbli f'rati mensili ta' mija u tlieta u għoxrin ewro (€123.00). (Dok LC 3).

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat, b'kirja li originat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), bil-kera illum ta' elf, erba' mija u sitta u sebghin ewro (€1476.00) fis-sena, pagabbli kull xahar, f'rati ta' mija u tlieta u għoxrin ewro (€123.00). (Dok LC 1).

Illi għalhekk jeżistu iċ-ċirkostanzi kollha kontemplati fil-ligi ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex l-esponenti imexxu b'din il-kawża.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet is-soċjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħgħbu għar-raġunijiet premissi;

1. Jirrevedi il-kera tal-fond ossia l-appartament bin-numru tlieta (3) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u hamsa u sebghin (175) ġewwa triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, li huwa soġġett għar-rata tiegħu mir-rata totali fuq il-blokka, ta' disa' mija u wiehed u tletin ewro u hamsa u sebghin ċenteżmi (€931.75) ċens annwu u perpetwu, fuq l-imsemmija blokka u ħanut bin-numru mija u sebgha u sebghin (177), fl-istess triq, mikri lill-intimat, b'kirja li originat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u

hamsa u disghin (1995), bil-kera illum ta' elf, erba' mija u sitta u sebghin ewro (€1476.00) fis-sena, pagabbli kull xahar, f'rati ta' mija u tlieta u ghoxrin ewro (€123.00), bl-iskadenza li jmiss, ghax-xahar ta' Dicembru 2024, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbgħa u ghoxrin (2024), kif ukoll sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma' jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-ligi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Ra d-digriet tiegħu tat-13 ta' Novembru 2024².

Ra r-risposta tal-intimat tal-20 ta' Dicembru 2024³.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-30 ta' Dicembru 2024⁴.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025⁵, fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar instemgħet ukoll ix-xhieda ta' Kevin Briffa⁶.

² A fol 10 et seq tal-proċess.

³ A fol 14 tal-proċess.

⁴ A fol 16 tal-proċess.

⁵ Verbal relattiv jinsab a fol 19 tal-proċess.

⁶ Din tibda a fol 21 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-29 ta' Jannar 2025, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri⁷.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025⁸, meta ġiet imressqa nota tal-intimat bid-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi⁹, ġie dikjarat lit-titolu tas-soċjetà rikorrenti ma kienx wieħed kontestat, u l-kawża thalliet 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 preċedenti¹⁰ u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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 jintuża¹¹. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

⁷ Dan jibda a fol 23 tal-proċess.

⁸ Verbal relattiv jinsab a fol 33 tal-proċess.

⁹ Nota relattiva tibda a fol 34 tal-proċess.

¹⁰ Att XXVII tas-sena 2018.

¹¹ Dwar dan il-Bord jissenjola li l-legislatur hass 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 taht il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu¹². 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 hażin 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-għdida tispicċa wkoll tkun wahda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu¹³, il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti u mill-intimat stess, li jinkludu wkoll il-kiteb tal-kera relattiv iffirmit mis-soċjetà rikorrenti. Apparti dan, jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta ġie dikjarat fl-istess verbal li t-titolu tas-soċjetà rikorrenti ma kienx wieħed kontestat.

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 **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 miċhud.

¹³ Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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-proprietarju" 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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹⁴.

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 u sebghin elf Ewro (€270,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni¹⁵. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni¹⁶.

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-liġi¹⁷.

¹⁴ Regolamenti 5(4) u 6(3).

¹⁵ 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 emergenti 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.

¹⁶ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁷ 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 mhaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' hamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena.

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

- 1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jhallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' hamest elef u erba' mitt (€5,400) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċhad dik il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet godda billi dawn ma ġewx identifikati jew ippruvati.
- 2) Jiċhad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
- 3) Jiċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur

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.