BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 369/2024
Nru fuq il-Lista: 15

Wayne Scott Schembri (K.I. 569481M[1])

vs

Michael (K.I. 820574M) u Mary (K.I.917948M) konjuġi Abela

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat is-22 ta' Awwissu 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemmm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Korrezzjoni fin-numru tal-karta tal-identita' awtorizzata minn dan il-Bord nhar it-23 ta' Awwissu 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi, ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond urban li jinsab fl-indirizz 131, Our Lady of Sorrow Street, Pietà, liema fond huwa mikri lill-intimati* **Michael u Mary,** *konjuġi* **Abela**, *aktar il-quddiem magħrufa bħala "***l-Inkwilini***", liema fond huwa tiegħu assoluti padruni in piena proprjetà u dan in virtù ta' kuntratt ta' akkwist iddatat il-21.07.2023, in atti Sam Abela, Nutar Pubbliku f'Malta, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***dok 'a';***

2. *Illi, ir-rikorrent huwa suċċessur fit-titolu ta' Raymond, Joseph u Publius aħwa Bonnici, tant li l-inkwilini qegħdin jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-qorti f'isem Joseph Bonnici*

3. *Illi, l-fond urban premess huwa lokat lill-inkwilini b'kera ta'* ***mitejn seba' w għoxrin Ewro u sittin ċenteżmu (€227.60)*** *kull skadenza li titħallas kull* **sena** *bil-quddiem, u dana skond kopja ta' ċedola* **193/2024**, *kopja ta' liema ċedola qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***dok 'e';***

4. *Illi, l-fond mertu ta' din il-lokazzjoni kienet ġiet rekwiżizzjonata mill-Gvern fl-1986 u s-sidien oriġinali qatt ma kienu aċċettaw il-kirja u għaldaqstant l-inkwilini bdew jiddepożitaw il-kirja premessa mill-bidu fejn minn hemm il-quddiem il-kirja kienet qegħda tiżdied skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;*

5. *Illi, għalhekk jidher li hemm lok għal reviżjoni tal-kera a tenur tal-***Art. 12A** *jew* **12B, tal-Kap. 158** *tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-***Att XXVII tas-sena 2018;**

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord, jgħoġbu:

1. *Jistabbilixxi jekk l-intimati inkwilini* ***Michael u Mary konjuġi Abela*** *jikkwalifikawx taħt l-****Art. 12A jew B tal-Kap. 158*** *biex ikomplu jikri l-imsemmi fond li jinsab ġewwa 131, Our Lady of Sorrows Street, Pietà;*

2. *Fl-eventwalita` li jikkwalifikaw, jistabbilixxi l-kondizzjonijiet ġodda tal-lokazzjoni u jordna ir-reviżjoni fil-kirja sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà mibjugħ fuq is-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit dan il-valur okkorrendo permezz ta' periti nominandi; jew alternativament;*

3. *Fl-eventwalita` li l-intimat inkwilini ma jikkwalifikawx stante li jgħaddi mit-test tal-mezzi u jirrifjuta jħallas l-kera l-ġdida komputata, jordna l-iżgumbrament tiegħu kif titlob il-liġi u tillikwida il-kumpens xieraq u dovut lis-sid tal-kera.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor skond il-liġi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar id-29 ta' Awwissu 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar it-12 ta' Settembru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimati ta' nhar it-23 ta' Settembru 2024[5].

[3] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[6], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra x-xhieda ġuramentata ta' Michael Abela u ta' Mary Abela kif traskritta, mogħtija quddiem dan il-Bord fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[7].

Ra wkoll in-nota ppreżentata mill-intimati fit-13 ta' Novembru 2024[8] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Novembru 2024[9], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tar-rikorrent ta' nhar it-13 ta' Marzu 2025[10], fejn ġie ppreżentat l-affidavit tar-rikorrent stess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2025[11] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[6] Verbal relattiv jinsab a fol 27 *et seq* tal-proċess.
[7] Traskrizzjoni relattiva tinsab a fol 29 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 33 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 133 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 144 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[12] 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[13]. 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[14]. 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'

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet <u>**Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et***</u>, (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 <u>**Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et***</u>, (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 <u>**Marcus Scicluna Marshall *et* vs Michael Borg Cardona**</u>, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet <u>**Albert Naudi *et* vs Patricia Gauci *et***</u>, (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 tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, filwaqt li ġie eċċepit ukoll mill-intimati fir-risposta tagħhom li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar it-titolu[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, 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 mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[15] 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".
[16] Risposta relattiva tinsab a fol 22 tal-proċess.
[17] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

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]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

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

---

[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 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.

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati Abela jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' fond numru mija wieħed u tletin (131), Our Lady of Sorrows Street, Pietà, fl-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€466.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet 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