BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 15 ta' Lulju 2025

Paul Pace K.I. 483635(M)

vs

Filippa sive Phyllis Sammut Smith K.I. 0200048(M)

Numru fil-Lista: 1
Rikors Numru: 620/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors Ġuramentat ta' Paul Pace KI 483635M datat 7 ta' Settembru 2021 fejn ġie premess:

1) Illi r-Rikorrent huwa s-sid tal-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** *40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena;*

2) Illi l-inkwilina Intimata Filippa sive Phyllis Sammut Smith (K.I. 0200048 M) ilha tokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-

Artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tat-2009, senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3) Illi sa fejn jaf l-istess Rikorent, bejn wieħed u ieħor, il-fond in deżamina kien ilu jinkera lill-familja tal-Intimata għal madwar tlieta u tmenin (83) sena, ossija l-ewwel inkwilini kienu n-nanna tal-inkwilina preżenti, ossija s-Sinjura Sammut Smith flimkien ma' wliedha Charles u oħtu, wara l-mewt tan-nanna, l-kirja intirtet mill-istess Ġenituri tal-inkwilina preżenti, ossija Charles u l-mara tiegħu u wara l-mewt tagħhom, l-kirja intirtet mill-istess l-inkwilina preżenti l-Intimata Filippa sive Phyllis Sammut Smith;

4) Illi bla preġudizzju għas-suespost, u kif jaf ben tajjeb dan l-istess Onorabbli Board, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-Atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella,"*** [1] *kien ġie ddikjarat mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illi fost affarijiet oħra kien (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK: A):*

a) Ġie dikjarat illi r-Rikorrenti f'dika l-istess Kawża, ossija Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit kienu ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali; u fuq kollox kien

b) Ġie deċiż ukoll mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) is-segwenti, u cioè:

"….illi l-Intimata Carmen Vella ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili…."

5) Illi għaldaqstant, fl-opinjoni tal-istess Esponent f'dina l-istess Kawża odjerna, ossija Paul Pace, l-istess Intimata f'dina l-istess Kawża, ossija l-inkwilina Intimata Sammut Smith, ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet kemm tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond dar bl-indirizz ***"Phyllis,"*** *40 Triq il-Flotta, l-Gżira;*

6) Illi bla preġudizzju għas-suespost, u dejjem abbażi tal-istess Sentenza tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)

[1] Deċiża nhar il-15 ta' April, 2021 mill-Onorevoli S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI - Rikors Nru. 223/2019.

li eventwalment kienet ġiet reża ***RES JUDICATA***[2] *dan l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera, fil-Kawża* ***"Anthony Zammitu martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[3] *kienet iddeċidiet (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK: B):*

"….Illi fil-fehma tal-Bord, is-sentenza su ċitata, ikkrejat dritt kweżit fir-rikorrenti fil-mument li l-istess saret RES JUDICATA. Illi dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jesiġi li jekk xi liġi tkun inkonsistenti għal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-Liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Kwindi ċertament, fid-dawl tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ iktar fuq id-drittijiet ta' rilokazzjoni naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalkemm id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu għadhom viġenti, ġew dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi bla effett.

Illi dan il-Bord huwa konxju wkoll illi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021 li stabilixxa mekkaniżmu għal żieda fil-kera ta' fondi residenzjali mogħtija b'kera qabel l-1995. Madankollu, l-Bord, jirrileva illi ma jistax jiskarta l-pronunzjament tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), liema pronunzjament ikkristallizza l-posizzjoni bejn il-partijiet, u dan anke għaliex fil-liġi li daħlet bl-imsemmi Att ma hemm l-ebda

---

[2] Illi kif tgħallimna ben tajjeb Dina l-istess Onorabbli Qorti, waħda mill-Prinċipji bażiljarji aċċettabli anke minn Dawna l-istess Onorabli Qrati huwa l-Prinċipju bażiljarju RES JUDICATA - CONDITIO PERSONARUM QUÆ NISI OMNIA CONCURRUNT, ALIA RES EST tfisser "Deċiżjoni/kwistjoni [diġà] ġġudikata - sakemm il-persuni u il-fatturi kollha huma l-istess, ma tqumx kwistjoni oħra;"

Illi RES JUDICATA (RJ) jew RES IUDICATA, magħrufa wkoll bħala pretensjoni tat-talba, hija t-terminu Latin għal "kwistjoni deċiża" u tirreferi għal wieħed miż-żewġ kunċetti kemm fil-liġi ċivili kif ukoll fis-sistemi legali tal-liġi komuni: każ li fih kien hemm sentenza finali u ma għadux suġġett għal appell; u d-duttrina legali maħsuba biex tipprojbixxi (jew tipprekludi) ir-religizzjoni ta' talba bejn l-istess partijiet;

Illi fil-każ ta' RES JUDICATA, l-kwistjoni ma tistax terġa' titqajjem, la fl-istess qorti u lanqas f'qorti differenti;

Illi l-Onorabbli Qorti se tuża r-RES JUDICATA biex tiċħad rikonsiderazzjoni ta' kwistjoni simili;

Illi d-duttrina tar-RES JUDICATA hija metodu biex tipprevjeni l-inġustizzja mal-partijiet ta' każijiet li suppost intemm iżda forsi wkoll jew l-aktar mod kif jiġi evitat ħela bla bżonn ta' riżorsi fis-sistema tal-Qorti;

Illi d-duttrina tar-RES JUDICATA mhux biss timpedixxi sentenzi futuri milli jikkontradixxu sentenzi preċedenti, iżda wkoll tipprevjeni litiganti milli jimmultiplikaw sentenzi, u konfużjoni;

Illi l-awtorità tar-RES JUDICATA, bil-limitazzjonijiet li taħthom hija ammessa, ġejja minna mil-liġi Rumana u mill-Kanonisti;

Illi jekk ġudizzju għandux ikollu awtorità bħala tali fi proċediment ieħor, jiddependi fuq:

A) IDEM CORPUS SIT; QUANTITAS EADEM, IDEM JUS; ET AN EADEM CAUSA PETENDI ET EADEM CONDITIO PERSONARUM; QUAE NISI OMNIA CONCURRENT ALIA RES EST; jew, kif qal ġurist ieħor;

B) EXCEPTIONEM REI JUDICATAE, OBSTARE QUOTIENS EADEM QAESTIO INTER EASDEM PERSONAS REVOCATUR

[3] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

disposizzjoni li b'xi mod tinċidi fuq dak li ġie pronunzjat permezz tas-sentenza su ċitata.

Illi konsegwentement, dan il-Bord intalab ukoll sabiex jiffissa terminu qasir u perentorju entro liema l-intimata għandha tiżgumbra mill-fond DE QUO. Il-Bord japprezza li l-intimata tista' ssib ruħha f'diffikultajiet kbar wara din id-deċiżjoni.

Madankollu, l-Bord irid iħares ukoll id-drittijiet tas-sidien kif enunċjati bis-sentenza kostituzzjonali. Għalhekk huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi għandu jagħti żmien biżżejjed biex l-intimata, li għandha ċertu età, tilħaq tagħmel arranġamenti alternattivi. Għaldaqstant se jkun qiegħed jordna lill-intimata sabiex tiżgombra mill-fond DE QUO fi żmien disgħin (90) ġurnata…."

7) *Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-Kostituzzjoni ta' Malta nnifisha hija l-Liġi suprema, u meta l-Qorti temmen li Liġi jew azzjoni speċifika tikserha, l-Qorti għandha tikkonferma l-Kostituzzjoni u twarrab dik il-Liġi jew azzjoni l-oħra, jekk wieħed jassumi li parti għandha pożizzjoni biex tinvoka sewwa l-Ġurisdizzjoni tal-Qorti;*

8) *Illi fil-Kawża famużissima ta' "Marbury v. Madison" (1803), il-Prim Imħallef tal-Qorti Suprema Amerikana John Marshall b'mod famuż poġġa l-kwistjoni b'dan il-mod:*

"....It is emphatically the province and duty of the Judicial Department to say what the law is. Those who apply the rule to particular cases must, of necessity, expound and interpret that rule. If two laws conflict with each other, the Courts must decide on the operation of each...."

9) *Illi fi kliem ieħor, il-Prim Imħallef tal-Qorti Suprema Amerikana John Marshall kien stabbilixxa li huwa enfatikament il-provinċja u id-dmir tad-Dipartiment Ġudizzjarju li jgħid x'inhi l-Liġi;*

10) *Illi dawka li japplikaw ir-regola għal każijiet partikolari għandhom, neċessarjament, jispjegaw u jinterpretaw dika r-regola;*

11) *Illi jekk żewġ Liġijiet ikunu f'kunflitt ma' xulxin, it-Tribunali, l-Bordijiet u l-Qrati għandhom jiddeċiedu dwar l-operat ta' kull waħda;*

12) *Illi kif ġa ġiet suriferit u kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-istess Leġislatur Malti kien iddikjara b'mod soleni li l-istess Kostituzzjoni ta' Malta għandha tkun il-Liġi Suprema ta' Malta;*[4]

[4] Sostitwit: LVII.1974.2; LVIII.1974.69.

13) *Illi kif ġa ġie suriferit mill-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera, fil-Kawża suriferita ta' "Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"*[5] *l-istess Artikolu 6 tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:*

"Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subArtikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi Liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u il-Liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett;"

14) *Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, fuq il-protezzjoni minn diskriminazzjoni, l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:*[6]

"(1) ....ebda Liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha;

(2) ....ħadd ma għandu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi Liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika;[7]

(3) F'dan l-Artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva...."

15) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropeja*[8] *jiddisponi:*

"1. Kull persuna għandha d-dritt li tgawdi mill-proprjetà tal-beni tagħha li tkun akkwistat legalment, li tużahom, li tiddisponi minnhom u li tħallihom bħala wirt. L-ebda persuna ma tista' tiġi mċaħħda mill-proprjetà tagħha, ħlief fl-interess pubbliku u fil-każijiet u skond il-kondizzjonijiet previsti mil-liġi, bi ħlas ta' kumpens xieraq fi żmien utli għal dak li tkun tilfet. L-użu tal-proprjetà jista' jiġi rregolat bil-liġi safejn ikun meħtieġ għall-interess pubbliku;"

[5] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21
[6] Emendat: LVIII.1974.11.
[7] Illi Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin huma uffiċjali pubbliċi, maħtur legalment biex jiddeċiedu mistoqsijiet litigati skont il-Liġi. Dan, fis-sens l-iktar estensiv tiegħu, jinkludi l-uffiċjali kollha li huma maħtura biex jiddeċiedu mistoqsijiet bħal dawn, u mhux biss Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin hekk imsejħa kif suppost, iżda wkoll Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin tal-paċi, u ġurati, li huma mħallfin tal-fatti in kwistjoni (Ara 4 Dall. 229; 3 Yeates, IR. 300); Illi f'sens aktar limitat, it-terminu Ġudikanti, Maġistrati u Imħalfin ifissru uffiċjali li huma hekk imsejjaħ fil-kummissjoni tagħhom, u li jippresjedi f'xi qorti;
[8] 2012/C 326/02

16) *Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, l-istess Esponent Paul Pace, la huwa l-Gvern ta' Malta w l-anqas ma huwa d-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali;*

17) *Illi l-istess Esponent Paul Pace jħoss li għal bejn wieħed u ieħor, il-fond in deżamina kien ġie* ***DE FACTO***

18) *Espropjat minn għand l-antenati tar-Rikorrenti w mogħti b'krea fissata m'mod arbitrarja mill-Gvern lill-familja tal-Intimata għal madwar tlieta u tmenin (83) sena;*[9]

19) *Illi għalhekk l-istess Esponent Paul Pace qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-Dritt u mill-Opportunità hekk mogħti lilu biex iressaq dan l-istess Rikors mhux biss* ***ai termini*** *tal-istess Att XXIV tat-2021, u tal-istess Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, imma wkoll dejjem abbażi kemm tal-istess jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll l-Artikolu 17 tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropeja kif ukoll tal-istess Artikolu 6 tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-istess Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq kollox għabbażi tas-Sentenza tal-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet* ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella,"***[10] *kif ukoll għabbażi tas-Sentenza ta' Dan l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża* ***"Anthony Zammit u***

---

[9] Illi kif jaf ukoll ben tajjeb Dan l-istess Onorabbli Board, illum il-mejjet Dom Mintoff kien ressaq applikazzjoni kostituzzjonali fl-1994 flimkien ma' martu, li minn dak iż-żmien kienet miet, kontra l-Gvern ta' Malta, l-Ministru għall-Ambjent u l-Enemalta;

Illi illum il-mejjet Dom Mintoff kien sostna li d-dritt fundamentali tal-bniedem tiegħu għat-tgawdija tal-propjetà tiegħu stess kienet ġie miksur bħala riżultat tal-kostruzzjoni tal-power station ta' Delimara biss 'il bogħod minn triq;

Illi l-premju ta' Lm360,000 ordnat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili lill-eks Prim Ministru illum il-mejjet Dom Mintoff għall-esproprjazzjoni ***DE FACTO*** tal-Gharix, ossija tad-dar tiegħu ta' Delimara għandu joħloq preċedent, skond sorsi legali, billi persuni oħra affettwati b'mod simili jistgħu issa jitlobu kumpens minn kull gvern;

Ara l-Kawża ***"L-Onorevoli Perit Dominic sive Duminku Mintoff u martu Moira Mintoff u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1999 ilgudizzju gie trasfuz f'isem Anna McKenna u Yana Joan Mintoff Bland minflok Moira Mintoff li mietet filmori tal-kawza vs L-Onorevoli Prim' Ministru in rappresentanza talGvern ta' Malta u l-Onorevoli Ministru ghall-Ambjent u l-Arkitett Joseph Ellul Vincenti bhala Chairman ghannom u in rappresentanza tal-Korporazzjoni EneMalta,"*** deċiża mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Awwissu, 2004 mill-Onorevoli Mħallef GINO CAMILLER - Rikors Numru. 470/1994/1:

> ***"....Huwa minnu ukoll li wara li tinghata din is-sentenza l-proprjeta tal-fond in kwestjoni ċioe' l-Għarix f'Marsaxlokk ser tibqa tar-rikorrenti. Dan il-fattur ukoll ser jittiehed in konsiderazzjoni.***
>
> ***Però għandu ukoll jiġġi konsidrat li, kif intqal fl-imsemmija żewġ sentenzi li ngħataw f'dawn il-proċeduri, l-valur ta' din il-proprjeta illum ġie prattikament azzerat u zgur li ma tistax tintuża ghall-użu normali tagħha ta' abitazzjoni;***
>
> ***Tenut kont ta dan kollu u fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz is-somma li ghandha tinghata lir-rikorrenti bhala kumpens qed tigi likwidata fl-ammont ta' teltt mija u sittin elf Liri Maltin (Lm 360,000)...."***

[10] Deċiża nhar il-15 ta' April, 2021 mill-Onorevoli S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI - Rikors Nru. 223/2019

martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella;"[11]

20) *Illi l-fatti huma magħrufa mir-Rikorrent personalment;*

21) *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid l-intimata għaliex ma għandux Dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tal-esponent illi qiegħed hawn jitlob illi Dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(1) Jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ ***ai termini*** *tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(2) Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella"*** *nhar il-15 ta' April, 2021 kif ukoll l-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża* ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[12] *l-inkwilina Intimata Sammut Smith ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond dar bl-indirizz* ***"Phyllis,"*** *40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena;*

(3) Jiddikjara u jiddeċiedi illi abbażi ta' dak deċiż mill-istess Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 223/2019/MCH fl-ismijiet ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit v. L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella"*** *nhar il-15 ta' April, 2021 kif ukoll mill-istess Onorevoli Bord li jirregola l-Kera fil-Kawża* ***"Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit għal kull interess illi jista' jkollha vs. Carmen Vella,"***[13] *l-inkwilina Intimata Sammut Smith ma tistax tibqa' fl-okkupazzjoni tal- fond ossija dar bl-indirizz* ***"Phyllis,"*** *40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u ix-xoljiment tal-kirja illi qabel kellha l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith, jekk kemm-il-darba l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond* ***DE QUO*** *b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena*

[11] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21
[12] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21
[13] Deċiża fis-17 ta' Ġunju 2021 mill-Onorevoli Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D. - Rikors Numru 115/21

2021, u li l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta milli tħallas l-istess kera kif hekk riveduta u kif hekk dikjarata;

*(4) Jawtorizza lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond ossija dar bl-indirizz **"Phyllis,"** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira, illi jinsab mikri lill Intimata għall-Kirja ta' biss mitejn u għaxar Ewros (€210.00) fis-sena u konsegwentament jordna l-iżgumbrament tal-istess inkwilina Intimata Sammut Smith mill-fond dar bl-indirizz **"Phyllis,"** 40 Triq il-Flotta, l-Gżira u dan entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilha prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi, jekk kemm-il-darba l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **DE QUO** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u li l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith tibqa' tirrifjuta milli tħallas l-istess kera kif hekk riveduta u kif hekk dikjarata;*

*(5) Tidditermina affavur l-istess Rikorrent Paul Pace l-kera li għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **DE QUO** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, occorrendo tramite l-opera ta' periti nominandi;*

*(6) Tordna lill l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith sabiex tħallas l-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **DE QUO** b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, kif hekk stabbelit minn Dan l-istess Onorabbli Bord tramite l-opera ta' periti nominandi;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-istess inkwilina Intimata Sammut Smith li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponent;

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2022 fejn il-Bord wara li sema s-sottomissjonijiet dwar t-talba biex il-kawża tinstema bil-proċedura sommarja speċjali qies li l-intimata kellha difiżi validi xi tressaq biex tikkontesta t-talbiet attrici u kkonċedielha għoxrin jum għar-risposta.

Ra r-risposta tal-intimata Filippa Sammut Smith datata 2 ta' Frar 2022 (fol 32 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-esponenti qedgha teccepixxi n-nullita' tar-rikors prezentat mir-rikorrenti stante illi t-talbiet hekk kif mfassla mir-rikorrenti huma neboluzi, ma jinftiehmux, u kuntradittorji;

2. Fit-tieni lok, il-Bord li Jirregola l-Kera ma huwiex kompetenti illi jidderimi t-talbiet ta' natura kostituzzjonali mressqa mir-rikorrenti f'dan ir-rikors, u ghaldaqstant dan il-Bord ghandu jirrifjuta milli jisma' dan ir-rikors;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk b'xi mod dan il-Bord jqis illi dan ir-rikors xi forma ta' procedura taht l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-epsonenti umilment tissottometti illi hija anzjana u tiehu biss penzjoni tal-eta'. Ghaldaqstant, hija tiddependi ghal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiccax barra fit-triq. L-eccipjenti ghalhekk tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabillit fil-ligi kif ibzat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

4. Fir-raba' lok, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, inkluz (izda mhux limitat) l-eta tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi ghamlet il-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-ligi. Dan ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tiflah thallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess artikolu;

5. Fit-tielet lok, l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, hija l-Awtorita' tad-Djar kif delegat fl-irwol taghha.;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) datata 24 ta' Frar 2022 (fol 36) fejn ġie eċċepit:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi jekk l-attur qed jghid li l-Kap 69 ma jistax jintuza u qed jghid li l-okkupant ma ghandux titolu u mhux inkwilin allura dan il-Bord mhux kompetenti ghax dan huwa Bord li jiddeciedi fuq kirjiet biss. Intant l-attur ma jistax jghid li ma ghaddx kera imma jittenta jiehu il-vantagg offert mill-Att XXIV tal-2021.

Illi r-rikors tal-attur ghandu jigi ddikjarat bhala null stante il-fatt li wiehed ma jistax jiftah proceudri ta' zgumbrament waqt li fl-istess hin jitlob ghal awment tal-kirja;

Illi l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruhha fuq l-emendi ricenti li sehhew fejn qalet li l-inkwilini jistghu jistriehu fuq il-ligijiet kif emendati u ghalhekk ma hemmx il-bzonn li jigu zgumbrati;

Illi fuq din l-ahhar premessa referenza ssir ghal-kawza fl-ismijiet Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1) fejn l-istess Qorti ikkumentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh b'permezz tal-Att XXIV ta' 2021;

> *"Fir-rigward imbaghad tad-dikjarazzjoni li qed tigi mitluba relattiva ghall-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' dawn il-proceduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita' konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, ghaliex tali determinazzjoni qatt ma giet mitluba minn xi hadd mill-partijiet. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibenifika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni, galadarba din id-dikjarazzjoni ggib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma gewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-hlas dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond jista' jigi awmentat ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li ghalkemm fl-imghoddi din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kien leziva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum il-gurnata bl-emendi introdotti fl-2021, ghad irid jigi accertat jekk din il-lezjoni ghandiex prezenti jew gietx indirizzata b'mod effikaci.*
>
> *Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi milqugh kif provdut fil-paragrafu precedenti.*
>
> *Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, thassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'ghandiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' din il-kawza u tiddikjara li din is-sentenza hija bla hsara ghall-applikabilita` tal-emendi li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.*

*Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' icembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett,** Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:*

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) kif issa emendata.

Certament l-emendi mdahhla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta' 2021 ma jhassrux it-telf li garrab l-attur qabel dahlu fis-sehh, u ghalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naha l-ohra l-ewwel qorti sabet li d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 li jiksru il-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-sehh meta nfethet il-kawza, u mhux dahlu fis-sehh wara. Barra minn hekk, l-attur ma ghandu ebda jedd miksub ta' zgumbrament. Ghalhekk ma hemmx raguni ghala l-konvenuta Mugliett ma ghandiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li zzom lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil Kap. 69 ghandha ghalhekk tithassar.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. Thassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u ghoxrin elf euro (€28, 000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li garrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14, 303), u tikkundana lill-Awtorita' konvenuta thallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. Thassarha fejn iddikjarat illi "tidderigi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi maghmula bl-Att XXIV ta-2021, u ghalhekk il-konvenuta Mugliett ma ghandiex tinzamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-sehh".

Illi fis-sentenza moghtija fit-23 ta' Frar 2022 bl-ismijiet ***Reginald Fava vs Avukat tal-Istat****, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:*

"32. L-atturi stess jistqarru illi ma "ntalbitx dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalita`" tal-Att XXIV tal-2021 u, konsegwentament, tal-emendi maghmula b'dak l-Att fil-Kap. 69. Ghalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex taghmel dikjarazzjoni daqshekkk wiesgha ta' inapplikabbilita' tal-Kap 69 kollu, izda biss ta' dawk id-dispozizzjonijiet li kienu jghatu jedd lill-kerrej li jgedded il-kiri bl-

istess kundizzjonijiet. Dawn id-dispozizzjonijiet, wara kollox, illum ma ghandhomx fis-sehh safejn sid il-kera bis-sahha tal-emendi nghata jedd li ma kellux qabel billi jikseb bdil favur tieghu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.

33. Dawn l-aggravji ghalhekk sejrin jitlaghqu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kif kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddiiet tal-atturi ma ghandiex tiftehem illi zzomm lill-kovnenuti Spiteri milli jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 kif issa fis-sehh.

34. Ghal dawn ir-raguniiet il-qorti tiddisponi mill-appell kemm tal-Awtorita` u kemm tal-kovenuti Spiteru billi tirriforma s-sentenza appellata: thassarha fejn iddikjarat illi l-atturi ma jistghux jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 biex jibghqu jzommu l-fond li dwaru saret il-kawza u tiddikjara, minflok, illi d-dikjarazzjoni li, bil-ligi kienet fis-sehh fiz-zmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma ghandiex tiftehem illi zzomm lill-konvenuti Spiteri milli jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 kif issa fis-sehh. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija."

Illi l-kawza citata mill-attur quddiem il-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) saret fil-11 ta' Novembru 2019 u ghalhekk qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u ghalhekk il-Prim Awla ma iddecidietx fuq il-kostituzzjonalita o meno tal-emendi u, jew ta' din il-ligi. Fil-fatt is-sentenza citata, anke ghaliex kemm ir-rikors promotur kif ukoll ir-risposti saru kollha qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma iddecidiet xejn fuq jekk l-inkwilini jistghux jistriehu fuq il-ligi partikolari. Wiehed jinnota li s-sentenza ma taghmel ebda accenn ghall-Art gdid 4A tal-Kap 69 jew ghall-ligi il-gdida XXIV tal-2021. U ghalhekk il-fatt jekk l-Art 4A tal-Kap 69, jew l-Att XXIV 2021 imsemmija humiex lezivi tad-drittijiet ghadu ma giex deciz.

Illi l-attur tant huwa konxju minn dan illi fil-kawza tieghu huwa l-ewwel talab l-izgumbrament, imma wara talab ukoll li jidhol fis-sehh dak indikat fil-ligi gdida XXIV tal-2021 biex ikun hemm zieda fil-kera wara li jsir it-test tal-mezzi. L-attur qed jipprova jolqot zewg ghasafar b'gebla wahda. F'cirkostanzi u kazijiet daqstant delikati bhal ma hija l-akkomodazzjoni dan ma ghandux ikun permess. L-ewwel l-attur irid jiddeciedi jekk ghandux jattaka il-ligi gdida u jekk le ghandu japplikaha kif fil-fatt qed jittenta jaghmel in subsidium. Imma ma jistax jghid li mhijiex kostituzzjonali ghal jaf li pronunzjament li dik il-ligi hija kontra il-kostituzzjoni ghad ma hemmx.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bzai tal-Att XXIV tal-2021 (li ghalhekk gia turi l-intenzjoni tal-atturi

sabiex jitolbu ghal awment fil-kera); allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss hala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwstjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur iridi isir il-fond li hemm kif jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghadha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istemm skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza preliminari tiegħu tas-27 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema ġew deċiżi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet prelimiari tal-intimati u l-ewwel erba' talbiet attriċi bil-mod segwenti u cioe':

.... il-Bord jiddisponi mill-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita dwar in-nullita tar-rikors promutur billi jiċħad l-istess eċċezzjonijiet, filwaqt illi kwantu ghat-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimata, l-Bord qieghed jilqa' l-istess eċċezzjoni limitatament fir-rigward tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u konsegwentement jiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward tal-ħames u s-sitt talba.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza fuq il-kumplament tat-talbiet.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET

Wara s-sentenza preliminari tal-Bord tas-27 ta' Ġunju 2022 il-kawża ġiet stradata sabiex titkompla fuq il-kumplament tat-talbiet attriċi u cioe' sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond in meritu ossia 'Phyllis', 40 Triq il-Flotta, Gżira f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi. Il-fond jinsab okkupat mill-intimata b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €210 fis-sena.

Ir-rikorrent huwa sid il-fond in meritu li huwa akkwista *in via di successione* kif jirriżulta mill-provi tat-titolu esebiti b'nota tal-attur tad-9 ta' Mejju 2025 (fol 96 *et seq*). Inoltre l-Bord jinnota li fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2025 l-intimata kkonfermat li hija tħallas il-kera lir-rikorrent u li hija tagħraf lill-istess rikorrenti u tirrikonoxxieh bħala sid il-kera u għall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa bizzejjed stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 id-dritt ta' azzjoni relattiv għal din it-tip ta' kawża huwa mgħoti lil 'sid-il-kera'. Dan qed jinghad anke fl-isfond tal-fatt li l-intimata ssottomettiet lilha nnifisha għat-test tal-mezzi u ddikjarat fin-nota ġuramentata tagħha li hija tissodisfa t-test tal-mezzi għal finijiet ta' din l-azzjoni u kwindi aċċettat in-natura tal-azzjoni in meritu. Abbażi tal-provi prodotti mir-rikorrenti u d-dokumenti dwar it-titolu minnu eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, l-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimata titqies li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Mill-provi dwar it-test tal-meżżi tal-intimata prodotti permezz ta' nota ġuramentata datata 19 ta' Ġunju 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 72 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perijodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirriżulta li d-dħul tal-intimata huwa derivanti minn pensjoni tas-Servizz u tal-eta fl-ammont komplessiv ta' €17,470 kif jidher mir-rendikonti tad-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali għas-sena 2020.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Il-kapital tagħha jikkonsisti f'kont mal-HSBC Bank Malta plc li fl-aħħar ta' Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €4,495 kif jidher mir-rendikont bankarju esebit u kif ukoll investimenti mal-*Malta Stock Exchange* fil-forma ta' *Bonds* li f'Diċembru 2020 kienu fil-valur ta' €20,400 skond ir-rendikont tal-istess *Malta Stock Exchange*.

Il-Bord ra wkoll in-nota ġuramentata tal-intimata fejn ikkonfermat li m'għandhiex ċertifikat ta' diżabilita u lanqas proprjeta immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha tgħola, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. **Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tiegħu l-Periti Valerio Schembri u Arielle Agius, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €475,000**. Entrambi partijiet ressqu domandi ta' kjarifika lill-Periti Tekniċi ossia l-intimata (fol 75) u r-rikorrenti (fol *76 et seq*) u dana billi ma qablux mal-valutazzjoni tagħhom stante li l-intimata sostniet li l-valur kellu jkun inqas abbażi tal-fatt li ma kellux jittieħed il-potenzjal tal-fond filwaqt li l-attur sostna li l-valutazzjoni mgħotija mill-membri tekniċi kienet baxxa wisq. Il-Membri Tekniċi wieġbu għad-domandi ta' kjarifika mressqa mill-intimata fejn ikkonfermaw li l-valur minnhom mgħoti kien jikkomprendi fih apprezzament tal-potenzjal u li l-valur tal-fond mingħajr potenzjal huwa ta' €335,000.

Fir-rigward tad-domandi mressqa mill-attur huma sostnew li l-valutazzjoni tagħhom hi bbażata fuq metodoloġija skond ir-rakkomandazzjonijiet tal-kamra tal-Periti *Valuation Standards for Accredited Valuers 2012* u li użaw il-*comparison method*. Sostnew ukoll li l-istima tagħhom bħala membri tekniċi ma tiġix influwenzata minn stima ta' *estate agent* u li t-taxxi tat-trsaferimenti *causa mortis* jew *inter vivos* huma rrelevanti għal każ odjern.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et** deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut (**Rik. Nru 213/20 JG**) fis-27

ta' Ottubru 2023 (u mhux appellata) fejn il-Bord wara rassenja ta' kif il-ġurisprudenza l-aktar recenti ttrattat il-kwistjoni tal-valur tal-fond mikri ddeċieda li f'azzjonijiet bħal dik preżenti huwa l-valur bla potenzjal li għandu jigi adoperat. Il-Bord qal hekk:

> *Illi fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Anthony Taliana et** fuq aggravju dwar il-fatt li l-istima hemm magħmula ma kienitx tinkludi l-potenzjal ta' żvilupp intqal hekk:*
>
> *"........Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi bi ħsiebha tagħmel fil-futur."*
>
> *Illi fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Avukat tal-Istat et**, ġie ritenut hekk:*
>
> *"Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."*
>
> *Illi mbagħad, mhux dawn id-dicta mhux biss ġew imtennija iżda l-istess ġew magħmula b'aktar forza u direzzjoni f'sentenzi sussegwenti.*
>
> *Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et**, intqal hekk:*
>
> *"Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni."*

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma dawn l-insenjamenti u jagħmilhom tiegħu. Għalhekk il-Bord iqis li għandu jimxi mal-valur tal-fond mhux bil-potenzjal.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola kwistjonijiet dwar stejjem ipprezentati quddiem dan il-Bord. Dan l-artikolu jgħid hekk:

23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:

Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:

(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord;

u

(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu

Għaldaqstant applikati l-insenjamenti ċitati aktar il-fuq u l-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Art. 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu bil-valur tal-fond eskluż il-potenzjal ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom huma kienu unanimi u baqgħu fermi fuq il-valutazzjoni tagħhom anke wara li tressqu d-domandi ta' kjarifika. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi bla potenzjal ossia ta' €335,000.**

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej:-

> *"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *---Omissis----*
>
> *26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.*

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet hekk:-

> *"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta'*

Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat *et*** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti Kostituzzjonali tenniet hekk:-

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar).

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[14] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

[14] App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata kif jemerġu mit-test tal-mezzi (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank bla potenzjal, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €6,700 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond bla potenzjal kif stmat mill-membri tekniċi tal-Bord b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, l-Bord jiddisponi mill-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' *in parte* il-ħames u s-sitt talba attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal sitt elef u seba mitt Ewro (€6,700) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €3,350 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata inkwilina sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita.

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimata u tal-Awtorita' safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha, salv dawk relattivi għas-sentenza preliminari tal-Bord tas-27 ta' Ġunju 2022 li kif ġja deċiż huma a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

15 ta' Lulju 2025