BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 555/22JG
Nru fuq il-Lista: 50

Paul Paris (KI 455550M), Joseph Paris (KI 564151M), Mary Therese Paris (KI 570254M), Mary Ann Lukic (KI 226756M), Nutar Dr Ian Castaldi Paris (KI 407278M), Claire Sant Portanier (KI 379691M), John Paris (KI 77767M), Michael Paris (KI 45864M), Peter Paris (KI 848253M), Anne Chetcuti Bonavita (KI 722052M), Patricia Schembri (KI 266856M), Marie Baldacchino Ordland (KI 261260M), Marie Paulina Montanaro (KI 716746M), Angela Cassar (KI 725047M), Pl Edgar Montanaro (KI 22049M), William Montanaro (KI 95355M)

vs

Rita Myatt (KI 74371M) u L-Awtorita Tad-Djar Bħala
'*Amicus Curiae*'

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Ġunju 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti kollha huma komproprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali tmienja (8) (ġja' 116), Triq is-Sirena, l-Isla.

2. Illi permezz ta' kuntratt pubblikat fis-26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono l-imsemmi fond kien inghata mill-ante kawza tar-rikorrenti b'titolu ta' ċens temporanju lil ċertu Steven Charles Kelly ghall-perjodu ta' 14-il sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm110 illi skada fil-25 t'April, 2005.

3. Illi permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni konsenswali datat 7 t'April, 1997 in atti Nutar Dottor Marco Farrugia il-perjodu rimanenti tal-utile dominium temporanuum ġie assenjat mill-imsemmi Steven Charles Kelly lil martu l-intimata odjerna Rita Myatt.

4. Illi wara li ghalaq it-terminu enfitewtiku ċ-ċens ġie konvertit f'kera in perpetwita' favur l-imsemmija Rita Myatt bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera li qed tithallas fil-prezent (b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022) hija ta' €593.94 fis-sena.

5. Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom minn dak provdut fl-artikolu 12B(1) et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fus-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021.

6. Illi fl-istadju inizjali tas-smiegħ ta' dan ir-rikors dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi a tenur l-artikolu 12(B)(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Rita

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Myatt skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.

7. Illi jekk l-intimata Rita Myatt ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vakat minnha u l-pussess ritornat lir-rikorrenti u f'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fil-mod imfisser fl-Artikolu 12(B)(4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jgħidu għalhekk l-imħarrkin, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-imħarrka Rita Myatt skont kif provdut fl-artikolu 12(B)(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-imħarrka Rita Myatt ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond bin-numru uffiċjali tmienja (8) (ġja' 116), Triq is-Sirena, l-Isla fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi imħallas lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12(B)(4) tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u

(ii) Fl-eventwalità li l-intimata Rita Myatt tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċċjali tmienja (8) (ġja' 116), Triq is-Sirena, l-Isla.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Lulju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2022[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Novembru 2022[4] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Hector Zammit.

Ra l-affidavit ta' Paul Paris[5].

Ra r-risposta tal-intimat datata 17 ta' Novembru 2022[6].

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-22 ta' Frar 2023[7].

---

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 8a tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 129 tal-proċess.
[7] A fol 130 *et seq* tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

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[9].

Sema' x-xhieda ta' Rita Myatt[10] u ra d-dokumenti relattivi minnha preżentati[11]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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.

[8] A fol 138 tal-proċess.
[9] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[10] Seduta tal-31 ta' Mejju 2023
[11] Nota relattiva tinsab a fol 148 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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' 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti kif spjegati fl-affidavit tar-rikorrent Paul Paris, liema affidavit ma ġiex interrogat.

---

[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 **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (Rik Nru: 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[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

Apparti minn hekk, mir-risposta tal-intimata jirriżulta li dan l-aspett qatt ma ġiet b'xi mod attakkat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala

---

12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

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

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

intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Huwa inutli wkoll li l-Awtorità ġiet imniżżla bħala *amicus curiae*. Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[19]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel parti tal-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni parti tal-ewwel talba u dan għaliex irriżulta li l-intimata inkwilina ssodisfat it-test tal-mezi.
3) Jilqa' it-tieni talba u għalhekk jordna lill-intimat Rita Myatt sabiex tibda tħallas l-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' seba' mitt Ewro (€700) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

---

[18] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur