BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 334/22JG
Nru fuq il-Lista: 2

Yvonne Pullicino (K.I. 800136M), Edward Pullicino (K.I. 452166M), Bernard Pullicino (K.I. 522063M) u Marianne Pullicino (K.I. 110077M)

vs

Carmel (K.I. 0773955M) u Gaetana (K.I. 0477459M) konjuġi Debono u Awtoritá tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

[1] Fl-udjenza quddiem dan il-Bord kif presjedut, ta' nhar it-28 ta' Ġunju 2023 (a fol. 154), l-avukat tar-rikorrenti talab korrezzjoni fl-okkju biex wara l-kliem 'Awtorita' tad-Djar' jitniżżlu l-kliem 'bħala intervenuta fil-kawża'. Il-Bord laqa' t-talba.

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' April 2022[2], fejn għar-raġunijiet hemm indikati dan il-Bord intalab, *inter alia,* li jirrevedi l-kera tal-fond 92, Triq Ħal-Qormi, Marsa u dan wara li jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-18 ta' Mejju 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Gunju 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimati Carmel u Gaetana konjuġi Debono datata l-1 ta' Lulju 2022[5] fejn, testwalment, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta 'din il-kawża;*
2. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibgħatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti jirrelevaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta 'din il-kawza u ma għandhomx kapital. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*
4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament;*

---

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 7 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 11 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond.*

7. *Illi f'kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-26 ta' Lulju 2022[6], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-11 ta' Awwissu 2022[7].

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].

---

[6] A fol 15 tal-proċess.
[7] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 35 tal-proċess.

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].

Ra n-nota b'dokumenti in sostenn tat-titolu tar-rikorrenti kif ippreżentata nhar id-19 ta' Ġunju 2023.[10]

Ra n-nota tal-intimati Carmel u Gaetana konjuġi Debono, bl-affidavit ta' Carmel Debono u ta' Gaetana Debono, u d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[11].

Ra l-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023[12], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

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.

---

[9] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 43 et seq tal-proċess.
[11] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 154 tal-proċess.
[13] 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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti. Barra minn dan, it-titolu ma jirriżultax illi ġie kkwerelat mill-intimati,

---

[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 **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,*** (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.

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

wara kollox, fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023, l-Avukat tal-intimati Debono iddikkjarat li l-istess, jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u li l-kirja *de quo agitur,* hija waħda protetta skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. [17] Mad-dokumenti ppreżentati ai fini tat-test tal-mezzi, l-intimati Debono ppreżentaw ukoll xi ċedoli ta' depożitu ta' kera a favur ir-rikorrenti.[18] Din hija dikjarazzjoni li għandha s-saħħa legali tagħha.[19]

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 sittin elf Ewro (€260,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena.

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

---

[17] A fol. 154

[18] A fol. 69 *et seq* tal-proċess.

[19] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-**proċeduri L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited (Rik Maħluf Nru: 53/2020)** mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021

[20] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9

[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

1) Jilqá l-ewwel talba u jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia 92, Triq Ħal Qormi, Marsa, fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€433.33) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba u dan peress lir-rikorrenti ma nsistewx dwarha.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-intervenuta Awtorità tad-Djar, jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur