BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 238/2022JG
Nru fuq il-Lista: 16

Bernard Dimech (K.I. 327039M) u Anna Dimech (K.I. 848628M)

vs

David Pace (K.I. 116960M) u Josephine *sive* Josette Pace (K.I. 481861M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Marzu 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, intalab li dan il-Bord jawmenta l-kera tal-fond 16, Triq San Ġorġ, Birżebbuġia, jew ixxolji l-kirja, skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi a tenur tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 7 ta' Lulju 2022[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2022[4], fejn ġew nominati il-Periti Hector Zammit u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 29 ta' Settembru 2022[5], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti finalment ppreżentat fis-17 ta' Jannar 2023[6].

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[7].

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[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[9], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 111 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 116 tal-proċess.
[8] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 123 tal-proċess.

Ra r-rikors tat-30 ta' Mejju 2023[10], fejn l-Awtoritá tad-Djar talbet sabiex tippreżenta risposta formali, għar-rikors promotur.

Ra d-digrieti ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 2023[11] u tat-3 ta' Lulju 2023[12], fejn wara li ra l-artikolu 106 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dik it-talba ġiet miċħuda.

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.

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 pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[10] A fol 125 tal-proċess.
[11] A fol 129 tal-proċess.
[12] A fol 130 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[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.

viċin il-massimu tiegħu[15]. 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[16] il-Bord jagħmel referenza għad-dikjarazzjoni tal-intimati tas-26 ta' Mejju 2023 fejn iddikjaraw lir-rikorrenti huma sidien il-kera u li l-kirja hija waħda naxxenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

[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".

[17] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

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 mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqá limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati inkwilini David Pace u Josephine *sive* Josette Pace jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé 16, Triq San Ġorġ, Birżebbuġia, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) 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.

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

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur