BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 364/2022JG
Nru fuq il-Lista: 17

F. Caruana Bros Limited (C7535)

vs

Mary Caruana

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' April 2022[1], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti hija sid tal-fond ossia dar bin-numru 29, Marsaxlokk Road, Zejtun u dan bis-sahha tal-att ta' kuntratt ta' akkwist datat 9 ta' April, 2005 in atti Nutar Dottor Vanessa Pool;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimata Mary Caruana b'titolu ta 'lokazzjoni stabbilit qabel l-1 ta 'Gunju 1995 meta l-fond imsemmi ġie konċess b'titolu ta 'kera;

3. Illi llum il-ġurnata l-kera pagabbli fuq din il-lokazzjoni hija ta€ '200 fis-sena pagabbli bil-quddiem f'Settembru;

4. Illi l-esponent qieghed b'dan ir-rikors jipprevalixxi ruħu mid-dritt moghti lilu bl-Att XXIV.2021, ossia bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta 'Malta, sabiex il-kundizzjonijiet tal-imsemmija lokazzjoni jiġu reveduti u l-imsemmija kera togħla skont il-valur tal-propjeta 'fis-suq miftuħ tal-fond mikri ġewwa Zejtun, Malta;

Għaldaqstant ir-rikorrent titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i) Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta 'dan il-każ tkun awmentata ai termini l-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta ' Malta;

ii) Jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta 'abitazzjoni imsemmija ai termini bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta 'Maltatal-Liġijiet ta 'Malta;

iii) Jekk jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tordna lill-intimati jivvakaw l-fond 29, Marsaxlokk Road, Zejtun fi żmien perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u li sa ma jiġi vvakat dan il-fond l-intimati għandhom ihallsu lir-rikorrent

kumpens awmentat ta 'okkupazzjoni skont kif determinat bl-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta 'Malta;

iv) Jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent, id-differenza mhux imħallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord b'effett mill-1 taĠ 'unju, 2021 sa ma dan il-każ jigi determinat definittivament.

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 10 ta' Ġunju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 6 ta' Lulju 2022[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2022[5], fejn ġew nominati il-Periti Kylie Anne Borg Marks u Alexei Pace.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 9 ta' Awwissu 2022[6], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Awwissu 2022[7].

---

[2] A fol 22 tal-proċess.
[3] A fol 26 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 35 tal-proċess.
[7] A fol 73 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimata datata 8 ta' Novembru 2022[8] fejn ġiet ippreżentata stima tal-propjetá immobbli msemmija preċedentement minnha.

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[9].

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[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023[11], fejn dan il-proċediment tħalla 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] Nota relattiva tinsab a fol 84a tal-proċess.
[9] A fol 92 tal-proċess.
[10] A fol 93 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 97 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, fejn tissemma din il-kirja. Ukoll, l-intimata stess ma qajmitx xi difiża f'dan ir-rigward.

---

[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*,** (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

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 mija u tmenin elf Ewro (€180,000). 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' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u stante li s-soċjetá rikorrenti ma baqgħetx tinsisti fuqha.
2) Jilqa' t-tieni talba tas-soċjetá rikorrenti u għalhekk jordna lill-intimata Mary Caruana tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.

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(7) u 6(6).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) Jiċħad ir-raba' talba u dan peress li ġie deċiż li l-awment għandu jseħħ mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur