# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

**Rikors Nru: 80/2020JG**
**Nru fuq il-Lista: 24**

**Carmen Borg (K.I. 72845M), Maria Brincat (K.I. 1051048M) u permezz ta' digriet datat 10 ta' Ġunju 2021 ġew miżjuda Abraham Borg (K.I. 190444M) u Carmelo *sive* Charles Brincat (K.I. 610045M)**

**vs**

**Doris sive Maria Dolores Bondin (K.I. 616948M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Ġunju 2020 [1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi huma proprjetarji tal-fond urban "Sunbeam", Flat 5, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan, liema flat huwa mikri lill-intimata Doreen Bondin bil-kera ta' seba' mija u ħamsin euro u 72ċ (€750·72) fis-sena, li jitħallas*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*kull sena bil-quddiem, bis-saħħa ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bi ftehim bejn il-partijiet, u dan wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika ta' sbatax-il sena li bdiet b'effett mill-għoxrin (20) ta' Settembru, elf disa' mija erbgħa u sebgħin (1974);*

*Illi jidher li hemm lok għar-reviżjoni fil-kera a tenur ta' l-Artikolu 12B ta' l-istess Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018;*

*Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord:*

1. *Jistabilixxi jekk l-intimata Doreen Bondin tikkwalifikax taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 biex tkompli tikri l-imsemmi appartamnt li jinsab fi Triq Gort, Paceville, "Sunbeam", Flat 5;*

2. *Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjeta' wara li jiġi stabbilit il-valur ta' l-istess proprjeta' per mezz tal-membri tekniċi tal-Bord;*

3. *Fil-każ li ma tikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien ħames snin bil-kera doppja tallum a tenur ta' l-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158.*

*Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-12 ta' Ġunju 2020[2].

[2] A fol 2 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 19 ta' Ġunju 2020[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 5 ta' Marzu 2021[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2021[5], fejn ġew miżjuda l-irġiel tar-rikorrenti kif indikat fl-okkju. Fl-istess seduta ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Ġunju 2021[6]. Ra wkoll nota oħra datata 19 ta' Lulju 2021[7], mad-dokument hemm mehmuż.

Ra r-rapport tal-Periti tad-9 ta' Diċembru 2021[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 7 ta' Jannar 2022[9], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra n-noti tal-inimtata tal-11 ta' Marzu 2022[10] u tal-25 ta' Marzu 2022[11]. Dan l-aħħar kontendenti affidavit tal-intimata.

Ra n-nota bl-affidavits tar-rikorrenti tal-25 ta' Mejju 2022[12]. Ra wkoll in-nota tal-31 ta' Mejju 2022[13] b'aktar dokumenti.

---

[3] A fol 4 tal-proċess.
[4] A fol 24 tal-proċess.
[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 32 tal-proċess.
[7] A fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 55 tal-proċess.
[10] A fol 147 tal-proċess.
[11] A fol 162 tal-proċess
[12] Nota relattiva tinsab a fol 166 tal-proċess.
[13] A fol 183 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022[14], fejn dan il-proċediment kien tħall għas-sentenza in difett t'ostakolu.

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[15].

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[16].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Mejju 2023[17] fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-26 ta' Mejju 2023[18], fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra n-nota tal-avukat Etienne A. Calleja tat-13 ta' Ġunju 2023[19] fejn ġie ratifikat dak imqanqal min dan il-Bord kif mpoġġi fid-digriet hawn fuq indikat.

**Ikkunsidra;**

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, hawnhekk reż applikabbli b'dak li jrid l-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija

[14] A fol 202a tal-proċess.
[15] A fol 204 tal-proċess.
[16] A fol 205 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 211 tal-prċoess.
[18] A fol 214 tal-proċess.
[19] A fol 231 tal-proċess.

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[20]. 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[21]. 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.

---

[20] 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.

[21] 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.

Illi dwar it-titolu[22] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti voluminużi eżebiti mir-rikorrenti.

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[23].

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 erbgħin elf Ewro (€240,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

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' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Doris *sive* Maria Dolores Bondin tikkwalifika sabiex tkompli fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jordna lill-istess intimata sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena bħala

[22] 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".
[23] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[24] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

kera għall-fond in kwistjoni, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn mill-quddiem, mid-data ta' din is-sentenza.

2) Jiċħad it-tielet talba.
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-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur