BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 567/22JG
Nru fuq il-Lista: 2

Raymond Azzopardi (K.I. 805659M) bhala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi (K.I. 0819535M) skond prokura hawn annessa u mmarkata bħala '<u>Dokument A'</u>; f'ismu proprju u bhala trustee tal-mejta Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu 2019 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala '<u>Dokument B'</u>

vs

Anthony Cauchi (K.I. 0337946M) u Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Ġunju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u

[1] Skont id-digriet tal-31 ta' Mejju 2023 a fol 142.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

jiffissa l-kera tal-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 25 ta' Lulju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat Cauchi datata 7 ta' Ottubru 2022[4] u d-dokumentazzjoni ppreżentata minnu rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Novembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Hector Zammit.

Ra x-xhieda tal-intimat Anthony Cauchi mogħtija fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022[7].

Ra n-nota tar-rikorrent Raymond Azzopardi u d-dokument ppreżentat magħha nhar it-28 ta' Novembru 2022.[8]

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 28 ta' Diċembru 2022[9].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' Jannar 2023[10].

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[11].

---

[3] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 120 tal-proċess.
[7] A fol 121a *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 122A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 123 tal-proċess.
[10] A fol 126 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 135 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[12].

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut tal-31 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu intlaqat it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-25 ta' Settembru 2023 u d-digriet tal-Bord tad-9 ta' Ottubru 2023.[13]

Ra n-nota tar-rikorrenti ppreżentata fl-10 ta' Novembru 2023[14] fejn ġie ppreżentat d-dokument mertu tar-rikors hawn fuq msemmi.

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023, din 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[15] 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

[12] A fol 137 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 156 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. 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[17]. 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 għall-każ odjern.

---

[16] 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.

[17] 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 il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, b'dan illi l-irċevuti tal-kera juru li ma hemmx kontestazzjoni li bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin[18].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 għaxart elef Ewro (€110,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq fl-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[18] 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".
[19] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jilqa' it-tieni talba u limitatament it-tielet talba, u jordna lill-intimat Cauchi jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena f'kera għall-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara, fl-ammont ta' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€183.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur