BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 791/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

Maria Rosaria Curmi (K.I. 868553M), Grace Parascandolo (K.I. 62552M), Gaetano Ciantar (K.I. 811756M), Joseph Franzen, Carmelo sive Carlo Ciantra (K.I. 0090255M), Rose Grech (K.I. 0527943M), Anna Dalli (K.I. 0954349M), Alfred Curmi (K.I. 0612852M), Arthur Apapa (K.I. 776053M), Mario Apap (K.I. 164955M), Vincent Apap, Albert Apap (K.I. 906647M), Ronald Apap (K.I. 150470M), Joseph Apap (K.I. 196471M), Noel Apap (K.I. 526972M), Jacklyne Borg Apap (K.I. 43276M), Virginia Cassar (K.I. 949448M), Mary Joan Attard (K.I. 166275M), Andrew Attard (K.I. 509081M), Doris Muscat, Mary Galway, Rose Cassar, Kiren Cassar, Robin Baker, Marie Norman, Jeffrey Cassar, Stefan Cassar, Philip Magrin, Sandra Camilleri, Linda Zammit, Martin Magrin, Greg Magrin, Susan Magrin, Greg Magrin, Susan Magrin, John Magrin, Donald Shorter, Diane Shorter, Dianne Miklecici, Tania Shorter

vs

Victor Fenech (K.I. 308152M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Ottubru 2022[1], fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 171, Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 1 ta' Novembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat Fenech kif ippreżentata nhar is-6 ta' Diċembru 2022[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Fenech kif ippreżentata fil-15 ta' Frar 2023[5] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

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[6].

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[7].

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 147 tal-proċess.
[7] A fol 148 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ta' Maria Rosaria Curmi tat-23 ta' Marzu 2023[8].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tat-2 ta' Ġunju 2023[9] fejn ġew nominati l-Periti Melanie Spiteri u Philip Mifsud.

Ra n-nota bid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Maria Rosaria Curmi, kif ippreżentata nhar it-2 ta' Ġunju 2023[10].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Settembru 2023[11].

Ra x-xhieda ta' Victor Fenech kif mogħtija fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023[12].

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 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[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

---

[8] A fol 153 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 163 tal-proċess.
[10] A fol 166 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 169 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 183 *et seq* tal-proċess.
[13] 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[14]. 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[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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti.

---

[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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Fenech relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 disgħin elf Ewro (€190,000). 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 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' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li Victor Fenech huwa l-inkwilin tal-fond 171, Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-intimat Fenech jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, f'kera għall-

---

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(6) u 6(5).

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

fond 171, Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq, fl-ammont ta’ tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur