BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 10/23JG
Nru fuq il-Lista: 3

Antoinette Zahra (K.I. 369041M), Emanuela Schembri (K.I. 32635M), Frances Camilleri (K.I. 687337M), John Dimech (K.I. 432554M), Mary Rose Fenech (K.I. 655155M), Raymond Dimech (K.I. 108559M), Graziella Gatt (K.I. 538862M), Mario Dimech (K.I. 509167M), Joanne Cachia (K.I. 254496M), Luke Cachia (K.I. 254596M), Matthew Cachia (K.I. 447984M), Karl Dimech (K.I. 515690M) f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Claire Dimech (K.I. 52792M), kif debitament awtorizzat kemm verbalment u anke permezz ta' prokura datata 5 ta' Novembru 2022, Paul Dimech (K.I. 97258M) f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Antoinette Cauchi (Numru tal-Passaport Awstraljan N9958815) kif debitament awtorizzat kemm verbalment u anke permezz ta' prokura datata 28 ta' Ottubru 2022, Dr Paulino sive Lino Schembri (K.I. 700560M) bħala mandatrju speċjali ta' Mark Cachia (K.I. 390181M) kif debitament awtorizzat kemm verbalment u anke permezz ta' prokura datata 11 ta' Novembru 2022 u Pierre Zahra (K.I. 530164M) bħala mandatarju speċjali ta' Concetta Dimech (K.I. 845838M) kif debitament awtorizzat verbalment u anke permezz ta' prokura datata 26 ta' Awwissu 2022

vs

Arthur Enriquez (K.I. 428964M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Jannar 2023[1], fejn dan il-Bord ġie mitlub *inter alia* biex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond 18, Triq Ġużè Cardona, Tas-Sliema, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 22 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 5 ta' Lulju 2023[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 10 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimat kif mogħtija quddiem il-Bord nhar il-10 ta' Lulju 2023[6].

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 5 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 18 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-25 ta' Lulju 2023[7].

Ra n-nota tal-intimat ippreżentata fit-13 ta' Ottubru 2023[8] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti ippreżentata fit-13 ta' Ottubru 2023, b'dokumenti in sostenn tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri[9].

Ra li fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2023[10], din il-kawża tħalliet għas-sentenza bi qbil bejn il-partijiet.

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[11] 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

---

[7] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 32 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni preżentata, mar-rikors promotur, u anke mid-dikjarazzjoni li saret fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2023 li biha l-intimat inkwilin ikkonferma li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera[15].

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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".

[15] A fol 32 tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa 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 sebgħin elf Ewro (€170,000). 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 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 erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jiddikjara illi l-intimat Arthur Enriquez jikkwalifika taħt l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-fond 18, Triq Ġużè Cardona, Tas-Sliema;
2) Jilqa' t-tieni talba u jordna lill-intimat Arthur Enriquez , sabiex jibda jħallas l-ammont ta' tliet elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, lir-rikorrenti, bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn u 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.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[16] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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