BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 516/22JG
Nru fuq il-Lista: 5

KRG Holdings Ltd (C-81261) u Richard Galea (K.I. 198458M)

vs

Alfred Magro (K.I. 0022051M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord ġie mitlub *inter alia* biex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond 50, Triq il-Knisja, Msida, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 8 ta' Lulju 2022[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 76 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 19 ta' Awwissu 2022[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 29 ta' Awwissu 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fit-12 ta' Ottubru 2022[6].

Ra n-nota tal-intimat ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2022[7] 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[8].

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[9].

Ra n-nota ulterjuri ppreżentata mill-intimat fis-seduta tas-16 ta' Ġunju 2023 quddiem dan il-Bord kif issa presedut[10].

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet, liema trattazzjoni ġiet debitament traskritta[11].

---

[3] A fol 81 tal-proċess.
[4] A fol 83 tal-proċess.
[5] A fol 85a tal-proċess.
[6] A fol 89 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 98 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 118 tal-proċess.
[9] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 125 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 166 *et seq* tal-proċess.

Ra li fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2023[12], 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 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

---

[12] A fol 165 tal-proċess.

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[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**

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-dokumentazzjoni preżentata, mar-rikors promotur, u anke mill-irċevuti tal-kera[17].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu, ma hux sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[19]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[20].

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 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] A fol 116 tal-proċess.

[18] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[19] Ara regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[20] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et**, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.

Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tal-kapital għandu jkun relatat mal-ammont kif kien fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi immedjatament dik tal-ftuħ tal-proċeduri[21]. Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk, skond dan il-każ, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut[22]. F'dan il-każ, l-intimat inkwilin ma jidhirx li għandu proprjeta' immobbli, iżda huwa għandu ammont ta' flus sostanzjali depożitati mal-Bank of Valletta, inkluż ukoll Bancassurance mal-istess bank. L-intimat inkwilin għandu wkoll ammont ta' kapital sostanzjali konsistenti f'depożiti u BOVAM Funds, filwaqt li għandu wkoll ammont ta' flus iddepożitati ma' Lombard Bank u *stocks* mal-*Malta Government Savings Bond* fost oħrajn, li lkoll iwasslu biex l-intimat inkwilin jeċċedi dak li trid il-liġi fir-rigward tal-kapital tal-intimat fil-perjodu relattiv[23].

Illi għalhekk, jiġi illi l-intimat ma jissodisfax il-kritejri tat-test tal-mezzi, u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 ħmistax-il elf Ewro (€120,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

---

[21] Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[22] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat et vs Carmen Fatima Galea et**, (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju 2023.
[23] Skont ir-regolament 6(5) il-kapital ma jistax jeċċedi €245,000.
[24] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza, u ċioé id-29 ta' Novembru 2025, huwa jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fid-29 ta' Diċembru 2023.

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