BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 788/2022JG
Nru fuq il-Lista: 15

Consiglia *sive* Connie Bonello (K.I. 218247M), Doris Gatt (K.I. 203241M), Peter Montebello (K.I. 228845M), Mary Grace Montebello (K.I. 439852M), Louis Montebello (K.I. 556851M), Carmelo Montebello (K.I. 695052M) u Rita Ghio (K.I. 443258M)

vs

Angela Felice

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, il-Bord intalab sabiex, wara li jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, jirrevedi l-kirja tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru tlettax (13), fi Triq Parisio, Sliema.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2022[3].

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[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-intimata datata 5 ta' Lulju 2023[6], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hi tabita il-fond numru 13, Triq Parisio, Sliema b'kirja ta' EUR 227 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem f'Mejju u f'Novembru ta' kull sena.*

2. *Illi l-esponenti tirreleva illi il-kera dovuta dejjem thallset u inghatat debita rcevuta, filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi taghha skont il-ligi;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti tirrleva li hi ghandha mezzi finazjarji ferm limitati u li prova ta' dan se ikunu qed jgibu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;*

---

[2] A fol 33a tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 41 tal-proċess.
[5] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 50 tal-proċess.

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera l-esponenti tissottometti li l-Onorabbli Board ghandu jiehu in-konsiderazzjoni d-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[7], fejn ġew maħtura l-Periti Arielle Agius u Mark Camilleri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 18 ta' Settembru 2023[8], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali ppreżentat fil-5 ta' Settembru 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

---

[7] A fol 52 tal-proċess.
[8] A fol 56 tal-proċess.
[9] A fol 287 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 300 tal-proċess.

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 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.

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Mill-atti ma jirriżultax li dan l-aspett ġie kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa tt-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 erba' mitt elf Ewro (€400,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena.

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

---

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba billi jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' sitt mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€666.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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