BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 826/2022
Nru fuq il-Lista: 5

KPJ Co. Ltd (C – 56016) u TEN STAR Properties Co. Ltd. (C – 35437)

vs

Louis Cini (KI 786053M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Reuben Debono datat 28 ta' Ottubru 2015, s-socjetajiet esponenti akkwistaw il-fond 76, Triq Bordin, Imsida f'ishma ta' terz indiviz (1/3) kwantu ghal KPJ Co Ltd. u kwanti ghal zewg terzi indiviz (2/3) kwantu ghal TEN STAR Properties Co Ltd. (Vide Dok. 'A' anness)*

2. *Illi jsegwi li s-socjetajiet esponenti huma proprjetarji tal-fond 76, Triq Bordin, Imsida liema fond jinsab mikri lil intimat Louis Cini versu l-hlas ta mitejn u tlett Ewro (€203) fis-sena;*

3. *Illi peress li l-intimat Louis Cini jokkupa l-fond bhala r-residenza tieghu abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa applikabbli ghall-kaz odjern. Ai termini tas-subartikolu (2) tal-istess, l-esponenti huma entitolati jitolbu ghal revizjoni tal-kera pagabbli lilhom sa ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

4. *Illi peress li l-esponenti ghandhom interess li dan isir, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmienn jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat Louis Cini bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess Louis Cini fil-31 ta' Dicembru 2021.*

5. *Illi jekk l-intimat Louis Cini ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni*

tigi vakata, u jiddetermina x'ghandu jkun il-kumpens pagabbli lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin ghal matul dan il-perjodu.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Louis Cini huwa l-inkwilin tal-fond 76, Triq Bordin, Imsida ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess fil-31 ta' Dicembru 2021;*

3. *Jiddikjara u jordna li ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 76, Triq Bordin. Imsida;*

4. *Jordna, f'kaz li l-intimat Louis Cini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess mill-fond 76, Triq Bordin, Imsida fi zmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimat jhallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin ghal matul dan il-perjodu.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-esponenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 25 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimat Louis Cini datata 15 ta' Novembru 2022[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel preseduta datat 16 ta' Novembru 2022[4], fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Bernice Van Dijk.

Ra n-nota tal-intimat b'xi dokumenti tat-test tal-mezzi, datata 17 ta' Novembru 2022[5].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 10 ta' Novembru 2022[6].

Ra r-rapport peritali ppreżentat fit-2 ta' Frar 2023[7].

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].

---

[2] A fol 22 tal-proċess.
[3] A fol 26 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.
[6] Erronjament immarkata a fol 66 tal-proċess.
[7] A fol 72 tal-proċess.
[8] A fol 85 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[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[10] fejn dan il-Bord ordna li l-intimat jeżebixxi d-dokumentazzjoni nieqsa mid-dikjarazzjoni minnu magħmula.

Ra n-nota tal-intimat datata 30 ta' Awwissu 2023[11], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[12] 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 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

[9] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 93 tal-proċess.
[11] A fol 94 tal-proċess.
[12] A fol 158 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Apparti minn hekk, fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni

[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

mill-istess intimat li huwa jirrikonoxxi lis-soċjetajiet rikorrenti bħala sidien il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa it-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 tmenin elf Ewro (€180,000). 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' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 76, Triq Bordin, Imsida u dan skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

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.

3) Jilqa’ t-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri fl-ammont ta’ tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba’ talba.
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