BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 214/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

Carmen Muscat (K.I. 157053M)

vs

Maria Dolores Smith (K.I. 589553M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuti fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Marzu 2022[2] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 33, Galea Flat 2, Triq Mons. A Buhagiar, Rabat.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 22 ta' Marzu 2022[3].

---

[1] Miżjuda ai termini tat-talba appożita skont id-digriet tat-12 ta' Lulju 2023 a fol 127 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 51 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 22 ta' April 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 21 ta' Lulju 2022. [5]

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata kif ippreżentata fid-19 ta' Ottubru 2022[7] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti bl-affidavit tagħha stess kif ippreżentata nhar il-5 ta' Ottubru 2022[8].

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-4 ta' Novembru 2022 ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[9].

Ra d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut tas-7 ta' Novembru 2022[10].

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[11].

[4] A fol 54 tal-proċess.
[5] A fol. 60 tal-process.
[6] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 66 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 108a *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 113 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 116 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 119 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[12].

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut tat-12 ta' Lulju 2023[13].

Ra d-digriet tal-Bord tat-3 ta' Awwissu 2023[14].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Settembru 2023[15].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2023[16].

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023, din il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra illi ma ġew ippreżentati l-ebda atti ġudizzjarji ulterjuri fil-mori tad-differiment, u b'hekk din is-sentenza qiegħda tingħata.

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[17] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[12] A fol 120 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 134 tal-proċess.
[15] A fol 135 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 139 *et seq* tal-proċess.
[17] Att XXVII tas-sena 2018.

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[18]. 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[19]. 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.

---

[18] 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.

[19] 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 dwar it-titolu[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 sittin elf Ewro (€160,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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 mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tar-rikorrenti u tikkwalifika biex tkompli tikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis it-tieni talba u dan stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[20] 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".
[21] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa’ it-tielet talba u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena bħala kera għall-fond, 33, Galea Flat 2, Triq Mons. A Buhagiar, Rabat, fl-ammont ta’ mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) 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