BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 672/22JG
Nru fuq il-Lista: 11

Christine Vella Borda (K.I. 77849M) fil-kapaċità tagħha bħala mandatarja speċjali tal-assenti Herbert Borda, detentur tal-passaport Malti bin-numru 1136261

vs

Carmelo Cassar (K.I. 184657M) u Josephine Cassar (K.I. 366858M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Awwissu 2022[1], fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 52, Triq is-Sienja, Kalkara u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 29 ta' Awwissu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 20 ta' Ottubru 2022[3].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati kif ippreżentata fil-15 ta' Novembru 2022[4] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-intimati Cassar kif ippreżentata fl-1 ta' Novembru 2022[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Novembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-21 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha ippreżentat il-prokura[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-12 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha ippreżentat kopja tar-rapport tal-perit Mario Cassar li ġie ppreżentat fil-kawża numru 42/2021 TA[8].

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[9].

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 33 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[10].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Ġunju 2023 li permezz tagħha ppreżentat is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali numru 42/2021/1 u xi dokumentazzjoni oħra[11].

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut tas-7 ta' Lulju 2023[12].

Ra n-nota tal-intimati Cassar tas-7 ta' Lulju 2023 li biha ppeżentaw l-affidavits tagħhom u xi dokumentazzjoni oħra[13].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-9 ta' Awwissu 2023[14].

Ra illi fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023, 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[15] 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

[10] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 143 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 144 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 159 *et seq* tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. 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[17]. 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.

[16] 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.

[17] 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[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti u anqas ma hemm kontestazzjoni da parti tal-intimati Cassar.

Illi minn eżami tar-riċerki ippreżentati u tad-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord madanakollu, mhux sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

Illi dan il-fatt huwa ammess u ddikjarat mill-intimati stess fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom.

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-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 erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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 u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena.

[18] 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".
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk, jordna lill-intimati sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt, iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena pagabbli fl-ammont ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fil-15 ta' Jannar 2024.

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