BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 962/22JG
Nru fuq il-Lista: 15

Dorotea *sive* Dorothy Darmanin (K.I. 972048M), Francis Darmanin (K.I. 863649M), Isabelle Darmanin Godano (K.I. 997150M) u Mary Rose Vella Haber (K.I. 332152M)

vs

Godwin (K.I. 678148M) u Evelyn (K.I. 840850M) konjuġi Vella Clark

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Diċembru 2022[1], 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 numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), fi Triq Ganni Bonavia, Żabbar u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Dr. Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra rikors għall-awment tal-kera *pendenti lite*[4] u d-digriet tad-9 ta' Ġunju 2023[5].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 10 ta' Ġunju 2023[6].

Ra r-risposta tal-intimati Vella Clark datata 28 ta' Ġunju 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[8] fejn kien hemm qbil li t-talba għall-awment *pendenti lite* ma tiġix deċiża f'dak l-istadju u nħatru l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Alexei Pace.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Vella Clark, ppreżentata waqt is-is-seduta tal-10 Lulju 2023[9] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-31 ta' Lulju 2023[10].

[2] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 52 tal-proċess.
[5] A fol 53 tal-proċess.
[6] A fol 56 tal-proċess.
[7] A fol 60 tal-proċess.
[8] A fol 69 tal-proċess.
[9] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 217 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[11], fejn il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla 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[12] 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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[11] A fol 224 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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.
[14] 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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur u miċ-ċedola annessa ma risposta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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.

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.

[15] 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".

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' t-talba indikata (a) billi jsib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u b'hekk għandhom jedd ikomplu fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-talba indikata (b).
3) Jilqa' limitatament it-talba indikata (c) u jordna li l-intimati Vella Clark sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena bħala kera għall-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ganni Bonavia, Żabbar, fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) 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-kawża kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur