BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 460/2022
Nru fuq il-Lista: 10

Carmen Buhagiar (K.I. 76161(M))

vs

Brian Zammit u Janet Zammit

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Mejju 2022[1], fejn il-Bord intalab li jirrevedi l-kirja tal-fond 49, Triq il-Knisja[2], Xgħajra u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-23 ta' Ġunju 2022[3].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Triq korretta skond digriet datat 14 ta' Ġunju 2023.
[3] A fol 2 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Awwissu 2022[4].

Ra r-risposta tal-intimati Brian u Janet konjuġi Zammit datata 24 ta' Frar 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament l-attura għandha iġġib l-prova tat-titolu vantat;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak indikat qabel, fl-ewwel lok l-konvenuti jikkonferaw li ilhom jabitaw fil-fond 49, Xgħajra Street, Xgħajra, fejn s-Sur Brian Zammit ilu jgħix fir-residenza indikata għal madwar tlieta u ħamsin sena (53) filwaqt li s-Sinjura Jnaet Zammit għal madwar tnejn u għoxrin (22) sena, liema kirja issib l-protezzjoni tal-liġi;*

3. *Illi l-konvenuti dejjem aderixxew mal-obbliġi tagħhom naxxenti mill-liġi fosthom li ħlas tal-kera fl-ammont rikjest mil-liġi, fil-ħin u mingħajr ebda titubanza;*

4. *Illi l-esponenti jirrilevaw lil dan l-Onorabbli Bord li huma għandhom mezzi ferm limitati, hekk kif ser jkun qiegħed jiġi muri fit-trattazjoni tal-kawża odjerna;*

5. *Illi l-esponenti jemmnu u umilment jissottomettu, li ġialadarba l-istess għandhom introjtu ferm limitat minħabba l-fatt li ma jistaw qatt jkunu f'qagħda li jħallsu somom eżorbitanti bħala kera, għalhekk jemmnu li l-*

[4] A fol 5 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.

awment ma għandux jkun aġġustat għal massimu, u cioe' dak ta' 2% fil-mija, pero' għandu jkun ammont ferm inqas li jirrifletti is-sitwazzjoni ekonomika tal-konvenuti;

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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[6].

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[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2023[8] fejn intalbet u ġiet milqugħa korrezzjoni konċernanti t-triq tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ġew nominati l-periti Elena Borg Costanzi u Rene Cutajar.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 27 ta' Ġunju 2023[9] permezz ta' liema ġie ppreżentat kuntratt ta' donazzjoni tal-fond relattiv.

---

[6] A fol 13 tal-proċess.
[7] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 23 tal-proċess.
[9] A fol 26 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 14 ta' Settembru 2023[10] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 31 ta' Awwissu 2023[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2023[12] fejn xehdet l-intimata Janet Zammit[13] u seħħet dikjarazzjoni li l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sid il-kera tagħhom[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[15] fejn kompliet tixhed l-intimata Janet Zammit[16], ġew ippreżentati dokumenti rigwardanti d-dħul tagħha u l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu.

Illi mill-atti ma jirriżultax li ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza u allura din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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

[10] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 149 tal-proċess.
[13] Xhieda rleattiva tibda a fol 151 tal-proċess.
[14] Dikjarazzjoni mtenna wkoll fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023.
[15] A fol 155 tal-proċess.
[16] Xhieda relattiva tibda a fol 156 tal-proċess.

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 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.

---

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

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

Illi dwar it-titolu[20] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument ta' donazzjoni mressaq mir-rikorrenti kif ukoll mid-diversi dikjarazzjonijiet ta' rikonoxximent magħmula mill-intimati.

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[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 għaxart elef Ewro (€110,000). 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 pruvata 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' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena.

---

[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(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati Brian Zammit u Janet Zammit sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru disgħa u erbgħin (49), Triq il-Knisja, Xgħajra fl-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena, fl-ammont ta' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€183.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) 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