BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 726/2022
Nru fuq il-Lista: 6

Lawrence Abela (K.I. 568858M)

vs

Gio Maria sive Jimmy Abela (K.I. 135159M) u permezz ta' digriet datat 4 ta' Ottubru 2023 ġiet kjamata in kawża Carmen Abela (K.I. 9265M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Settembru 2022[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. ***ILLI*** *r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond disgħa u tletin (39), illum numru ħamsa u sebgħin (75), Fort Street, Xagħjra, Żabbar;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

2. ***ILLI** lura fi żmien il-fond imsemmi kien jappartjeni liz-zija tar-rikorrenti ossia Maria Assunta Abela li ħalliet din id-dinja nhar wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgħa (2004), ara ċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **'Dok. A'**;*

3. ***ILLI** permezz ta' testment datat għaxra (10) t' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fis-siegħa neqsin kwart ta' wara nofsinhar (12:45pm) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' it-testatriċi Maria Assunta Abela ħalliet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' legat lir-rikorrenti fil-kawża odjerna, ara testment hawn anness u mmarkat **'Dok. B'**;*

4. ***ILLI** permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbgħa (2004) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa hawn annessa u mmarkata **'Dok. C'** u l-att ta' imissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa tal-erbgħa (4) t'Awwissu tas-sena elfejn u erbgħa (2004) hawn anness u mmarkata **'Dok. D'**, r-rikorenti ġie mmess fil-pussess tal-imsemmija propjeta`;*

5. ***ILLI** l-fond de quo, li huwa fond mhux dekontrollat kif jirriżulta permezz taċ-ċertifikat anness u mmarkat bħala **'Dok. E'**;*

6. ***ILLI** dan l-imsemmi fond jinsab mikri lill-intimat Jimmy Abela u ilu mikri lilu għal bosta snin sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-kera tas-sena elf disgħa mija, ħamsa u disgħin (1995) u għaldaqstant għal din il-kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. ***ILLI*** *għal din il-kirja r-rikorrenti jirċievi l-ħlas ta' tnejn u disgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€92.50) kull sitt (6) xhur, liema kera hija ffissata skont il-liġi;*

8. ***ILLI*** *r-rikorrenti jixtieq jiprevalixxi ruħu mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex skont ma jirriżulta mit-test tal-mezzi, tiġi awmentata l-kirja sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, jew jiġi ordnat l-iżgumbrament skont il-liġi;*

9. ***ILLI*** *dawn il-proċeduri qed jiġu istitwiti mingħajr pregudizzju għal kwalunkwe proċedura kostituzzjonali li r-rikorrenti jista' jistitwixxi għal leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 u mingħajr pregudizzju għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni li jista' jieħu fuq il-kostituzzjonalita' tal-Att numru XXIV tal-2021 innifsu;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponent umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu;

i. ***Jiddikjara*** *li l-intimat Gio Maria sive Jimmy Abela (KI 135159M) huma l-inkwilin tal-fond numru disgħa u tletin (39), illum numru ħamsa u sebgħin (75), Fort Street, Xagħjra, Żabbar, għal liema kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap.69 tal-liġijiet ta' Malta;*

ii. ***Jordna*** *t-twettiq tat-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Jimmy Abela, skont il-liġi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilt fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test*

tal-Mezzi), maħruġ taħt l-Artikolu 1622A tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

iii. *Konsegwentament,* ***jiddikjara u jiddeċiedi*** *li ai termini tal-Artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta l-kera għandha tiġi riveduta għal-ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalkunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), sabiex jiġu stabbiliti l-kondizzjonijiet ġodda tal-kera jekk jkun il-każ u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji li dan l-Onorabbli Bord iħoss li huma idoneju fiċ-ċirkostanzi nkluż li jappunta Periti operandi għal-finijiet ta' valur tal-fond in kwistjoni;*

iv. ***Tikkundanna****, lill-inkwilin konvenut Jimmy Abela jibda jħallas il-kera tali kera hekk likwidata;*

v. ***Jagħti*** *dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u tagħti żmien definit jekk ikun il-każ sabiex is-sidien jieħdu r-ripreża lura u l-pussess effettiv tal-fond bin-numru disgħa u tletin (39), illum numru ħamsa u sebgħin (75), Fort Street, Xagħjra, Żabbar mill-konvenut Jimmy Abela, u dan taħt dawk il-provedimenti li l-Onorabbli Bord iħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi;*

Bl-ispejjeż, bl-imgħax mil-likwidazzjoni ta'dak dovut skond il-Liġi, kontra l-*konvenut minn issa ingunt in subizzjoni u b'riżerva għad-* drittijiet kollha tar-*rikorrenti skond il-Liġi inkluż taħt Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u taħt il-Kostituzzjoni ta` Malta.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement preseduta datat 5 ta' Ottubru 2022[2].

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

Ra r-risposta tal-intimat datata 24 ta' Ottubru 2022[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 7 ta' Novembru 2022[5] fejn ġew nominati l-periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport peritali datat 23 ta' Jannar 2023[6].

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[7].

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 28 tal-proċess.
[6] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 43 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[8].

Ra n-nota tar-rikorrent datata 2 ta' Ġunju 2023[9] permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit tiegħu flimkien ma numru ta' dokumenti.

Sema' x-xhieda tal-intimat[10] u ra d-dokumenti ppreżentati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023 fejn intalbet il-kjamata in kawża ta' Carmen Abela, liema talba ġiet miqlguħa. Minħabba f'hekk l-intimat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 13 ta' Novembru 2023[11], b'aktar dokumenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2023 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu. Billi ma jirriżultax li fil-mori ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-prolazzjoni tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

[8] A fol 44 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 51 tal-proċess.
[10] Magħmula fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023 u tibda a fol 107 tal-proċess.
[11] A fol 112 tal-proċess.

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 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

[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 **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

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[15] il-Bord jinsab sodisfatt kemm bid-dokumenti mressqa mar-rikors promotur u bir-rikonoxximent magħmul mill-intimati fl-aħħar seduta.

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 mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). 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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord

[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 jgħid ir-Regolament 9.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat u l-kjamata in kawża huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna lil Gio Maria *sive* Jimmy Abela u Carmen Abela jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat ħamsa u sebgħin (75), Fort Street, Xagħjra, Żabbar fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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