BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 345/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Henry Sultana (K.I. Nru. 520848M), Janet Sultana (K.I. Nru. 0235188M) u Ingrid Sultana (K.I. Nru. 449391M)

vs

John Mifsud (K.I.315855M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 56, Triq Carmelo Dimech, Mosta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi da nil-fond huwa soggett ghall-kirja protetta skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995.

3. Illi l;-fond qieghed jinkera lill-intimat John Mifsud li jhallas mitejn u hmistax-il Ewro (Eur215) fis-sena pagabbli fl-ewwel ta' Mejju ta' kull sena.

4. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca rimedji fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta permezz ta' artikolu gdid, l-artikolu 4A.

5. Illi r-rikorrenti qeghdin ghalhekk jintavolaw dan ir-rikors sabiex issir il-procedura skond l-artikolu 4A tal-Kap. 69, u cioe' li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat u konsegwentement jkun hem revizjoni tal-kera jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka l-fond entro sentejn.

6. Illi dan ir-rikors qieghed ukoll jigi notifikat lill-Awtorita' tad-Djar sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skond il-provvedimenti tal-ligi.

7. Illi r-rikorrenti m'accettawx l-ammont tal-kera prezenti ghall-perjodu mill-1 ta' Mejju 2023 sat-30 t'April 2024 u l-intimat iddepozita l-ammont il-Qort per mezz tac-Cedola numru 1388/23.

8. Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu umilment lill din l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

2. F'kaz li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond numru 56, Triq Carmelo Dimech, Mosta, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat, u dan skont l-artikolu 4A (4) tal-Kap. 69.

3. F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijjiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici ghall-valutazzjoni necessarja tal-fond, liema kera kif awmentata tizded skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A (7) tal-Kap 69.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluzi dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimat ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra d-digriet datat 27 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimat John Mifsud datata 5 ta' Settembru 2023[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.

1.Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond bin-numru uffiċjali 56, fi Triq Carmelo Dimech il-Mosta, oriġinarjament 137, Trejqa tal-Pont il-Mosta, ġia 11, Trejqa tal-Pont il-Mosta;

2.Illi l-esponenti ilu jgħix fil-fond in kwistjoni għal għexieren ta' snin, hekk kif il-ġenituri tiegħu ukoll kienu jabitaw fl-istess fond;

3.Illi l-esponenti jirrileva illi dejjem ħallas il-kera fil-ħin filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi;

4.Illi l-esponenti jiddikjara illi l-aħħar ħlas tal-kera sar permezz ta' ċedola ta' depożitu li ġiet depożitata l-Qorti, numru 1388/23.

5.Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li huwa għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

6.Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx tal-esponenti;

7.Illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl¬ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond;

8.Illi għalhekk l-esponeni jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita skont il-liġi u dan skont artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

9.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[4].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat, datata 29 ta' Settembru 2023[5], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti James Manduca u Maria Mckenna.

Ra r-rapport peritali tal-Periti nominati datat 30 ta' Novembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[8] fejn saret dikjarazzjoni mill-avukati tal-intimati li l-istess jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera tagħha u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 119 tal-proċess.
[7] A fol 122 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 135 tal-proċess.

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[9] 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[10]. 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[11]. 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.

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[10] 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.

[11] 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[12] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument ippreżentat mar-rikors promotur. Apparti min hekk, il-Bord jerġa jirreferi għall-aħħar seduta ta' dawn il-proċeduri fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

---

[12] 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".

[13] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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

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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat John Mifsud sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, 56, Triq Carmelo Dimech, Mosta, fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) 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