BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 24 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 946/2022
Nru fuq il-Lista: 5

Steve Cortis (K.I. 529792(M)) u Marie Mifsud (K.I. 145593(M))

vs

Giovanna Attard (K.I. 492538(M)) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru erbgħa (4) Triq il-Knisja l-Qadima, Siġġiewi, mixtri permezz tal-att tat-23 ta' Diċembru 2020 ppubblikat min-Nutar Vanessa Grech (***Dok. A***);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata ferm qabel l-akkwist tal-fond da parti tar-rikorrenti u jidher li hija tgawdi kirja antika residenzjali fuq l-istess fond;*

3. *Illi l-intimata llum tħallas kera ta' mitejn u għaxar Euro (€ 210) fis-sena bil-quddiem u l-kera sal-31 ta' Diċembru 2022 hija debitament imħallsa (**Dok. B**);*

4. *Illi in segwitu għall-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond għandha tiżdied għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni. Skond l-att t'akkwist mehmuż, il-valur tal-fond f'Diċembru 2020 kien ta' tmienja u tmenin elf Euro (€ 88,000);*

5. *Illi a termini tal-Artikolu 4(a)3c tal-Kap 69, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata qua kerrejja, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stipulat fir-Regolamenti maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16;*

6. *Illi fejn l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimata fi żmien sentejn (2), bil-kumpens dovut lir-rikorrenti matul dan il-perjodu determinat mill-Bord skond il-każ;*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportune:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Giovanna Attard ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, ibbażat fuq ir-Regolamenti*

maħruga taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u l-kapital tal-intimata fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jsir skond ir-Regolamenti fuq imsemmija u skond il-liġi;

2. *Fil-każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond bin-numru erbgħa (4) Triq il-Knisja l-Qadima, Siġġiewi għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas tali kera awentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'effett mid-data ta' dan ir-rikors;*

4. *Fil-każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ghandu jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jeċċedix sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors, u kif ukoll jistabbilixxi kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti bħala sidien għal matul dan il-perjodu.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li talvolta tista' tiġi ppreżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 20 ta' Diċembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Jannar 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 15 ta' Frar 2023[4].

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[5].

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[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti David Anastasi u Kylie Borg Marks u seħħet dikjarazzjoni da parti tal-intimata li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha.

Ra r-rapport tal-Periti datat 3 ta' Lulju 2023[8].

---

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 34 tal-proċess.
[5] A fol 36 tal-proċess.
[6] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 44 tal-proċess.
[8] A fol 47 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[9] fejn minħabba n-nuqqas tal-intimata li tippreżenta d-dokumentazzjoni minnha mitluba, fuq talba tar-rikorrenti il-Bord awmenta l-kera *pendente lite* għall-ammont ta' mija, sebgħa u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€137.50ċ) fix-xahar[10].

Ra n-nota tal-intimata datata 10 ta' Lulju 2023[11] bid-dokumenti tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[12] fejn il-partijiet qablu li l-kawża tista' 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[13] 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.

[9] A fol 63 tal-proċess.
[10] 1% tal-valur tal-fond skond ir-rapport peritali.
[11] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 99 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. 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[15]. 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrent u mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent magħmula mill-intimata.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 sittin elf Ewro (€165,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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 tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif issa kellu numru t'okażżjonijiet sabiex hekk jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata bħala parti, iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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".

[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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

[19] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u t-tielet talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimata Giovanna Attard tibda tħallas lir-rikorrenti kera għal fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé, il-fond enumerat erbgħa (4), Triq il-Knisja Qadima, Siġġiewi u dan fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data tas-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata jitħallsu mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur