BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 910/2022
Nru fuq il-Lista: 12

Charmaine Gerada (KI 161374M)

vs

Giovanna Sultana (KI 326958M) u l-Awtorita' tad-Djar, bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti hija propjetarja tal-fondi ossia il-Flat numru tlieta (3) u l-Flat numru erbgħa (4), (imniffdin) ġewwa numru tlieta (3) triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua (Dok CG 1).*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-imsemmija fondi huma mikrijin lill-intimata, b'kirja li oriġinat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), bil-kera illum ta' erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmi (€496.80) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, kull l-aħħar ta' Jannar ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fl-aħħar ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023).

Illi għalhekk jeżistu iċ-ċirkostanzi kollha kontemplati fil-liġi ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-esponenti tmexxi b'din il-kawża.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi;

1. Jirrevedi il-kera tal-fond ossia il-Flat numru tlieta (3) u l-Flat numru erbgħa (4), (imniffdin) ġewwa numru tlieta (3) triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua bil-kera illum ta' erba' mija u sitta u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmi (€496.80) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, kull l-aħħar ta' Jannar ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fl-aħħar ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini

tal-liġi, jippermettu lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġuna għas-subizzjoni.

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

Ra r-risposta tal-intimata Giovanna Sultana datata 18 ta' Jannar 2023[3].

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[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 8 ta' Ġunju 2023[6].

---

[2] A fol 6 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 21 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[7] fejn ġew nominati l-periti Karl Cutajar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 31 ta' Awwissu 2023[8].

Sema' lill-intimata Giovanna Sultana waqt is-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[9] fejn hija kkonfermat id-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[11] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent u l-proċediment tħalla 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

[7] A fol 24 tal-proċess.
[8] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[9] Xhieda relattiva tibda a fol 37 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 40 tal-proċess.
[11] A fol 69 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

[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 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 dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mar-rikors promotur, kif ukoll dawk ippreżentati mill-intimata u d-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa it-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 u sebgħin elf Ewro (€170,000). 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 erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

---

[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] 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.

[17] Regolamenti 5(5) u 6(4).

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

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna lill-intimata Giovanna Sultana sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament numru tlieta (3) u appartament numru erbgħa (4), li huma mniffda, ġewwa numru tlieta (3), Triq il-Madonna tal-Grazzja, Cospicua, 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.
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