BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Frar 2023

Rikors Nru: 949/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

John Mifsud [K.I. 262240M] u Mary Mifsud [K.I. 0132247M]

Vs

Emanuel Grech [K.I. 54048M] u Evelyn Zammit [K.I. 792655M]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' Diċembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

'Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond bin-numru 115 (gia 59 u gia 59 u 60) fi Triq Bajada, Zabbar. Il-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u skadiet 1 ta' Dicembru 2021;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti jidhirlhom li l-kera prezenti ta' mija u tmien Ewro u disgha u erbghin centezmu (108.49) kull sitt xhur li hija l-kera vigenti ma tirriflettix il-prezz tas-suq u ghalhekk hemm lok ghar-revizzjoni taghha skond il-Ligi;

Illi l-kera hija wahda li bdiet tiddekorri qabel is-sena 1995;

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

I. *Jistabilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx biex ikomplu jikru l-fond 115, gia (59, gia 59 u 60) fi Triq Bajada, Zabbar;*
II. *F'kaz li jikkwalifikaw, jordna revizzjoni tal-kera b'awment sa tnejn fil-mija (2%) skond il-valur tal-istess propjeta b'effett mill-iskadenza li jmiss taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni, u dan bil-valutazzjoni stabbilita tal-periti tal-Bord;*
III. *Jistabilixxi kundizzjonijiet godda ta' kera ghall-fond 115, fi Triq Bajada, Zabbar;*
IV. *F'kaz li l-intimati ma jikkwalifikawx biex jibqghu jikru l-fond, jordna l-izgumbrament taghhhom fi zmien qasir u perentorju;*
V. *Jaghti kwalunkwe provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.'*

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi assenjati lill-illum Imħallef Josette Demicoli fi żmien meta hija kienet magħżula u elevata għal imħallef, ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

[2] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 13 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimati datata 24 ta' Awwissu 2023[5] fejn ad litteram, ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 115, Triq Bajada Zabbar taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem hlasu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.*

5. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigata talli ottempraw ruħhom mal-liġi;*

[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 21 *et seq* tal-proċess.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Emanuel Grech u Evelyn Zammit, armla ta' Alfred Zammit u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata s-27 ta' Settembru 2023.[6]

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Ottubru 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-21 ta' Novembru 2023[8].

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża 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[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.

---

[6] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 111 tal-proċess.
[8] A fol 115 *et seq* tal-proċess.
[9] 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[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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni ppreżentata mar-rikors promotur.

---

[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.

[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".

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[13].

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 disgħin elf Ewro (€190,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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 ippruvata 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' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jikkwalifikaw biex ikomplu l-kirja fuq il-fond 115, gia 59 u gia 59 u 60, Triq Bajada, Żabbar.
2) Jilqa' t-tieni talba u jirrevedi l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għall-fond, 115, gia 59 u gia 59 u 60, Triq Bajada, Żabbar, fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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