BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 226/2022
Nru fuq il-Lista: 1

May Farrugia (K.I 616862M) u Alexander Milne (K.I. 344053M)

vs

William Dingli (K.I. 0305372M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Marzu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond li jġib in-numru tlettax (13), Triq Dingli Cornelio, Isla, liema fond kien ġie akkwistat mil-ġenituri tagħhom Alexander u Jane konjuġi Milne għan-nom u interess tal-istess atturi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Spiteri datat l-ewwel (1) ta' Novembru elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (1977), hawn anness u immarkat bħala ***Dok. 'A'****;*

2. *Illi l-konvenut William Dingli huwa l-inkwilin preżenti tal-propjetà surreferita, u dan stante li l-istess William Dingli kien joqgħod fil-fond suġġett ta' din il-kawża mal-antekawża tiegħu qabel ma din ġiet nieqsa, u wara tali nuqqas, huwa baqa' jgħix fl-istess fond sal-preżent. Il-Konvenut, u ommu qablu, ilhom jokkupaw dan l-istess fond b'titolu ta' kera għal iktar minn ħamsin sena. Tali titolu kien ġie miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjament artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi għaldaqstant, tenut kont is-surreferit, il-konvenut qiegħed igawdi kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja kienet tammonta għal erbgħin Ewro (€40.00) fis-sena, qabel ma din ġiet riveduta mill-konvenut għas-somma ta' mitejn u disa' Ewro u disgħin ċenteżmu (€209.90) rappreżentanti l-kirja bejn Ottubru 2021 u Ottubru 2022. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni;*

4. *Illi din il-kera, anke kif reċentement riveduta, hija rriżorja fis-suq tal-lum, tant li skont valutazzjoni tal-perit David Mifsud Parker, (hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'B'****), il-prezz reali ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa dak ta' ħames mitt elf ewro (€500,000);*

5. *Illi l-atturi m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-konvenut;*

6. *Illi għaldaqstant, l-atturi qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex jressqu dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalxiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-konvenut William Dingli ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-konvenut Dingli sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, jħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi;* ***jew***

3. *Jorda illi f'każ illi l-konvenut jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond bin-numru tlettax (13), Triq Dingli Cornelio, Isla, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-11 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 10 ta' Ġunju 2022[3].

[2] A fol 10a tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat William Dingli datata 8 ta' Lulju 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti jikkonferma illi hu l-inkwilin tal-fond numru 13, Triq Dingli Cornelio, Isla;*

2. *Illi fuq bażi preliminari, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom igibu prova tat-titolu vantat minnhom;*

3. *Illi l-esponenti jirrileva illi attwalment hu għandu kwistjoni industrijali mal-principal tieghu, b'dan illi hu qiegħed fuq unpaid leave, u għalhekk mhux qiegħed jipperċepixxi dhul minn impjieg;*

4. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dhul u l- kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f' Artikolu 5(4) u Artikolu 6(3) tal-Ligi Sussidjarja 16.11 u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfa t- test tal-mezzi u m'għandux jiġu ordnat jiżgumbra l-proprjeta' numru 13, Triq Dingli Cornelio, Isla;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, il-valur lokatizzju tal-post ghandu jkun ibbażat fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi nnominati mill-Bord u mhux dak indikat mill-perit ex parte inkarigat mir-rikorrenti;*

6. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jaghti l-provvedimenti kollha necessarji ai termini ta' Artikolu 47 tal-Kap 69, u dan sabiex l-esponenti jkun jista' jibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.*

[4] A fol 20 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2022[5] quddiem il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota tal-intimat datata 18 ta' Ottubru 2022[6] permezz ta' liema ġiet imressqa d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 1 ta' Novembru 2022[7].

Ra l-mistoqsijiet ta' kjarifika magħmula mill-intimat lil-Periti[8].

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[9].

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[10].

Ra n-nota tal-intimat datata 18 ta' Mejju 2023[11], fejn ġie mressaq affidavit tiegħu u xi dokumenti ulterjuri.

---

[5] A fol 22 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 26 tal-proċess.
[7] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 51 tal-proċess.
[9] A fol 54 tal-proċess.
[10] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 61 tal-proċess.

Ra l-affidavits tar-rikorrenti[12].

Ra r-risposta tal-Periti għall-mistoqsijiet ta' kjarifika magħmula mill-intimat[13].

Ra n-nota tal-intimat datata 24 ta' Novembru 2023[14] fejn ġiet eżebita dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Sema' x-xhieda ta' Lorraine Attard (Rappreżentant HSBC)[15], Vanessa Bonello (Rappreżentant Lombard Bank)[16], Charmaine Psaila (Rappreżentant APS Bank)[17], Joshua Attard (Rappreżentant BNF Bank)[18]u ta Owen Bugeja (Rappreżentant BOV)[19] lkoll mwettqa fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2024. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza[20].

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

[12] Nota relattiva tinsab a fol 75 tal-proċess.
[13] A fol 82 tal-proċess.
[14] Nota relattiva tinsab a fol 88 tal-proċess.
[15] A fol 94 tal-proċess.
[16] A fol 96 tal-proċess.
[17] A fol 97 tal-proċess.
[18] A fol 98 tal-proċess.
[19] A fol 103 tal-proċess.
[20] Verbal relattiv jinsab a fol 93 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[21] 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[22]. 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[23]. 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.

---

[21] Att XXVII tas-sena 2018.

[22] 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.

[23] 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[24] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentati mar-rikors promotur liema provi ma ġewx kontradetti mill-intimat u lanqas mill-Awtorità tad-Djar, tant li lanqas ġiet kontestata l-awtentiċita tal-istess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[25].

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 erba' mija u sebgħin elf Ewro (€470,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[26].

[24] 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".
[25] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[26] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal kompletezza mbagħad, peress li ġie ventilat l-argument, mill-intimat fl-affidavit tiegħu li fil-kawża kostituzzjonali bejn il-kontendenti, ir-rapport hemm magħmul kien jindika valur inqas, il-Bord ifakkar li f'dan il-każ ma kienx hemm qbil li l-Bord joqgħod fuq dak ir-rapport u fi kwalunkwe każ ma jirriżultax li dik il-kawża ġiet maqtugħa. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et,*</u>** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fil-każ odjern jirriżulta li meta ċ-Chairman tal-Bord ipproċeda bil-ħatra ta' żewġ membri tekniċi sabiex jaċċedu fuq il-fond u jivvalutawh, ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan minn xi wieħed mill-partijiet, u lanqas ma kien hemm talba mill-partijiet sabiex tintuża l-istima li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Għandu jingħad li fil-każ odjern saret l-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom, u s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għal valur li huwa sostanzjalment inqas minn dak li waslet għalih l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Madankollu, ma saret l-ebda talba mis-soċjetà*

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera għal-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' disat elef u erba' mitt Ewro (€9,400) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimat u m'huwiex konvint, lil' hemm mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li l-intimat u l-kjamata in kawża jistgħu jħallsu. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tal-intimat, ġaladarba jirriżulta li l-kapital huwa wieħed kważi ineżistenti. B'żieda ma dan ukoll, naturalment irid jittieħed qies tal-valur tal-fond in kwistjoni, għaliex jista jkun hemm ċirkustanzi fejn d-dħul u l-kapital jkun wieħed limitat imma meta relatat mal-eventwali kirja, propju minħabba l-valur tal-fond, id-diskrepanza ma tkunx waħda daqshekk qawwija. Fil-każ tal-lum, il-valur tal-fond huwa wieħed meqjus. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' sebat elef u ħamsin Ewro (€7,050)[27].

---

rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jsegwi l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri bħala prova, iżda ma saret ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni partikolari. Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."

[27] Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023, waqt li ċaħdet appell fejn dak il-Borg kien żied il-kera sa 1.5%, qalet hekk: *"Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba id-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi*

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[28]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai, l-Awtorità tiġi indikata bħala intervenuta biss. Dan għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat William Dingli sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tlettax (13), Triq Dingli Cornelio, Isla, fl-ammont ta' sebat elef u ħamsin Ewro (€7,050) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€587.50ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

---

tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-eżiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi."

[28] *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.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur