BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 131/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Joseph Camilleri, Joan *sive* Joanne Mahoney, Albert Camilleri u Angela Camilleri

vs

Brian Newbould

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Marzu 2023[1], fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, il-bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond u ċioé appartament internament numerat wieħed (1), formanti parti mill-kumpless ta' bini bin-numru ċiviku mitejn, erbgħa u tmenin (284) ġewwa Rue d'Argens, il-Gżira u dan ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-intimat Brian Newbould datata 26 ta' Ġunju 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jirresjedi fil-fond u cioe' l-apartament internament numerat wiehed (1) formanti parti mill-blokka bin-numru estern mitejn erbgha u tmenin(284) fi Triq D'Argens, il-Gzira*

2. *Illi l-esponenti jirrileva li huwa dejjem hallas il-kera fil-hin, u inoltre dejjem wettaq l-obbligi tieghu skond il-Ligi*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li huwa jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-Ligi u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jittiehed in konsiderazzjoni id-dhul baxx ta' l-esponenti stante li l-intimat Brian Newbould jiddependi fuq il-pensjoni li jircievi;*

[2] A fol 5 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 9 tal-proċess.

5. *Illi l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-Kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvaka mill-fond de quo stante li huwa jikkwalifika ghat-test tal-mezzi skond il-ligi;*

6. *Illi ghalhekk l-esponenti jirrimetti ruhu ghal procedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta*

7. *Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Melanie Spiteri u Cleaven Tabone.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fl-istess seduta permezz ta' liema ġiet eżebita dokumentazzjoni tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-istess propjetà[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 11 ta' Lulju 2023[7] fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[8].

Ra r-rapport tal-Periti datat 19 ta' Settembru 2023[9].

---

[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 14 tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 74 tal-proċess.
[9] A fol 80 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[10] fejn ġew mressqa affidavits ta' uħud mir-rikorrenti[11] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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 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 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,

---

[10] A fol 92 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 93 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontestati mill-intimat inkwilin. Wara kollox, fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023, l-avukat tal-intimat iddikjara li ma kienx hemm ħtieġa tal-awtentiċita tad-dokumenti mressqa mir-rikorrent u li l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

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.

[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".

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[16].

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 qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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.

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' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat Brian Newbould jibda jħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond appartament internament numerat wieħed (1), formanti parti mill-kumpless ta' bini bin-numru ċiviku mitejn, erbgħa u tmenin (284) ġewwa Rue d'Argens, il-Gżira, fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u

[16] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, b'dana illi ma jqisx li għandu jżid mal-kundizzjonijiet fil-kirja għaliex dak mitlub fir-rigward huwa diġà kopert bil-liġi.

4) 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