BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 729/2022
Nru fuq il-Lista: 12

Carmen Debono (K.I. 486841M)

vs

Jesmond D'Amato (K.I. 497772M) u b'digriet datat 7 ta' Lulju 2023 ġiet kjamata in kawża Tracey Marie D'Amato

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Settembru 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie mitlub hekk:

> *Illi l-esponenti tikri lill-intimat id-dar bin-numru tlettax (13) u bl-isem St Clement, f' Triq Santa Katerina, Zurrieq bil-kera ta' mitejn u tmenin Euro (€280.00) fis-sena, liema kirja bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995,*
>
> *Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tigi riveduta biex*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b' effett mid-data tas-sentenza jew data ohra li joghgbu jiffisa dan il-Bord.

(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimat u l-familja tieghu, martu Tracy Marie D'Amato ID 422491M u binthom Nicole D'Amato ID 365799M, ma jghaddux mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghhom a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Bl-ispejjez.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Ottubru 2022[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].

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.

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 dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[6] fejn ġiet kjamata in kawża Tracey Marie D'Amato u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-risposta tal-intimat Jesmond D'Amato datata 6 ta' Lulju 2023[7].

Ra r-rapport tal-Periti datat 11 ta' Awwissu 2023[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 15 ta' Settembru 2023[9] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-kjamata in kawża Tracy Marie D'Amato[10] fejn spjegat li hija kienet bi ħsieba tagħmel tagħha r-risposta tar-raġel tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023 fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati

---

[5] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 22 tal-proċess.
[7] A fol 24 tal-proċess.
[8] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 209 tal-proċess.

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[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen</u>**

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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa kemm mar-rikors promotur u kif ukoll bl-att ta' donazzjoni mressaq mar-rikors magħmul ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ma seħħitx oġġezzjoni għaliha mill-inkwilini intimati.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu mhux sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

<u>Sammut vs Joseph Vella *et,*</u> (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.

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[16]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[17].

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perjdou rilevanti, huwa minnu li dan waħda ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2021[18]. Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*[19].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul konġunt, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż[20] il-massimu li tippermetti l-liġi[21]. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilita, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. Dan m'huwiex każ fejn fis-sena sussegwenti għal dik rilevanti, d-dħul tal-inkwilin ikun ġie ridott b'mod estrem (per eżempju

---

[16] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[17] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et*,** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et*,** (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).
[18] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2022 u allura hija s-sena 2021 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*
[19] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli *et* vs Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata). Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited vs Mario Bugeja *et*,** (Rik. Nru. 550/21)**,** mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata)
[20] Ara dokument a fol 202 (introjtu tal-intimat) magħdud ma dak a fol 206 (introjtu tal-intimata).
[21] Il-massimu huwa ta' €42,000.

minħabba l-età tal-irtirar). Anzi, fil-każ tagħna, d-dħul tal-intimati kien aktar għoli fis-sena sussegwenti[22]. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' leġislatur[23] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[24]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[25].

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[26]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

---

[22] Ara dokument a fol 203 (introjtu tal-intimat) magħdud ma dak a fol 205 (introjtu tal-intimata).

[23] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro *ne* vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier *ne et,*** mogħtija mill-Prim Awla tal-qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk: *"Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236)."*

[24] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey *et,*** (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk *"Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt t'immaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

[25] *"Dura e la legge, ma e legge."* – Brocard 1434, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.

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

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, jiċħad ukoll l-ewwel talab iżda bl-akkoljiment tat-tieni talba isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak bin-numru tlettax (13), bl-isem St. Clement, f'Triq Santa Katerina, Żurrieq u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' erba' mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fl-14 ta' Marzu 2024.

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