BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 21 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 128/23
Nru fuq il-Lista: 1

C&J Bonavia Limited (C83525), Thomas Azzopardi (ID No. 438685M) u Clarissa Azzopardi (ID No. 535787M)

vs

Grace Attard u l-Awtorità tad-Djar *qua amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Marzu 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numerat ufficjalment 52, Saint Albert Street, Gzira ("il-Fond"), u dana kif jirrizulta mill-kuntratt pubblikat min-Nutar Anne Marie Tonna fit-30.1.2023 (Dok. A).*
2. *Illi l-Fond jinsab mikri lill-intimata Grace Attard ghal skop ta' abitazzjoni. Il-kirja li tgawdi l-intimata Grace Attard hija wahda*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

hekk imsejha protetta peress li taqa' fil-parametri tal-artikoli rilevanti tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. *Ill fil-fatt bis-sahha tal-operat tal-liġi l-inkwilina intimata Grace Attard illum thallas kera fl-ammont ta` €213.92c fis-sena.*
4. *Illi l-esponenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata Grace Attard.*

5. *Illi l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dispozizzjonijet stipulati fl-Artikolu 4(A)(2) et. seq. tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iressqu rikors appozitu a finijiet tal-istess provvedimenti legali.*

JGHIDU GHALHEKK L-INTIMATI, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NECESSARJA U OPPORTUNA, U GHAR-RAGUNIJIET PREMESSI, GHALIEX DANA L-ONORABBLI BORD MA GHANDUX: -

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Grace Attard skond kif provdut fl-artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti ohra applikabbli, u jaghti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata Grace Attard ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata Grace Attard tigi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-Fond fi zmien perentorju li jigi ffissat minn dana l-Bord, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(40)tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata Grace Attard thallas il-kumpens hekk likwidat, JEW

II. Fl-eventwalita' li l-intimata Grace Attard tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeciedi u jordna illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond fl-1 ta' Jannar 2023, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimata Grace Attard hekk kif dikjarat.

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 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-intimata Grace Attard datata 22 ta' Ġunju 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 52, Triq San Albert, Gzira b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilha hekk tagħmel ħajjitha kollha stante li kienet tgħix fl-istess fond ma missierha u ommha li mietu fis-sena 1984 u 2006 rispettivament;*

2. *Illi l-esponent tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji limitat u li provi ta' dan ser ikunu qed*

[2] A fol 9 tal-proċess.
[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.

jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandha tibqa' tgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent;*

5. *Illi l-esponent umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* ***mingħajr*** *ma jordnalha tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*
6. *Illi għalhekk l-esponent tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*
7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew nominati l-periti Arielle Agius u Rene Cutajar.

Ra r-risposta l-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Lulju 2023[6].

Ra r-rapport tal-Periti datat 31 ta' Awwissu 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Grace Attard datata 19 ta' Settembru 2023[8] permezz ta' liema tressqu d-dokumenti neċessarji għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 18 tal-proċess.
[7] A fol 20A *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 21 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023[9] fejn il-kawża tħalliet 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[10] 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[11]. 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[12]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[9] A fol 89 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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.
[12] 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**

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[13] il-Bord jinnota li dan il-punt huwa paċifiku bejn il-kontendenti, tant li lanqas tqajmet eċċezzjoni f'dan is-sens. Dan jirriżulta ċar mill-ktieb tal-kera mressaq mill-intimata stess[14].

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[15].

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 għaxart

---

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.

[13] 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".

[14] Ir-rikorrenti saru propjetarji fis-sena 2023 u għalhekk hija rilevanti l-irċevuta tal-15 ta' Marzu 2023 a fol 87.

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

elef Ewro (€210,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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[17]. Huwa inutli wkoll li l-Awtorità ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[18]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jiċħad l-ewwel talba.

---

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] *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.
[18] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

2) Jilqa' it-tieni talba u għalhekk jordna lill-intimata Grace Attard sabiex tibda tħallas l-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé tal-fond enumerat tnejn u ħamsin (52), Saint Albert Street, Gżira, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur