BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 301/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Michael Mercieca (K.I. 460251M), u Marianne armla minn Carmelo sive Charles Zerafa (K.I. 650155M)

vs

Joseph Borg (K.I. 130856M) u Awtorità tad-Djar (bħala *amicus curiae*)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu dan il-Bord ġie mitlub, sabiex *inter alia*, jwettaq it-test tal-

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mezzi u jawmenta l-kera tal-fond urban ossia appartament bin-numru tnejn (2), fil-blokka ta' żewġ appartamenti bl-isem 'St Michael' fi Triq il-Qawsalla, l-Imsida, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 2 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 9 ta' Awwissu 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Stephanie Cassar.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Borg datata 20 ta' Ottubru 2023[6] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Diċembru 2023[7].

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[8], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

[2] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 32 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 96 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 108 tal-proċess.

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.

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'

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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 mressqa, kemm mir-rikorrenti u mill-intimat (li ressaq kopji mill-ktieb tal-kera relattiv u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sid il-kera).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin Borg jissodisfa 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 mitejn u sittin elf Ewro (€260,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed 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' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena.

---

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

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá 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[15]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Għal xejn ukoll l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[16]. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Joseph Borg jibda jħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond urban ossia appartament bin-numru 2, fil-blokka ta' żewġ appartamenti bl-isem 'St. Michael', fi Triq il-Qawsalla, L-Imsida, fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€433.33ċ) 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.

---

[15] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[16] 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.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[17]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[17] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.