BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 57/23JG
Nru fuq il-Lista: 4

Carmelo Abela (K.I. 898444M) u Mary Abela Brown (K.I. 272045M) għal kull interess li jista' jkollha

vs

Maria Carmela Falzon (K.I. 174641M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Frar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu dan il-Bord ġie mitlub, sabiex *inter alia*, jwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond 40, Flat 2, Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 27 ta' Ġunju 2023[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Lulju 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Mark Camilleri.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 18 ta' Lulju 2023[6].

Ra r-rapport tal-Periti datat 12 ta' Settembru 2023[7].

Ra r-rikors tal-intimata tal-15 ta' Settembru 2023[8].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Novembru 2023[9].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata 30 ta' Ottubru 2023[10].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tas-6 ta' Diċembru 2023[11].

---

[2] A fol 77 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 79 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 83 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 85 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 88 tal-proċess.
[7] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 101A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 101C tal-proċess.
[10] A fol 104 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 164 *et seq* tal-proċess.

Ra illi fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla 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[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, 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

---

[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 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 <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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Fil-fatt, ġew anke preżentati xi kopji ta' irċevuti tal-kera[16] u saret anke dikjarazzjoni f'dan is-sens quddiem dan il-Bord fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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".

[16] A fol 153 *et seq* tal-proċess.

[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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

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’ elfejn u seba’ mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

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 jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta’ elfejn u seba’ mitt Ewro (€2,700) fis-sena bħala kera għall-fond numru 40, Flat 2, Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar fl-ammont ta’ mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) 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.

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