BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 232/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 2

Joseph Tonna (K.I. 435439M) u Angela Tonna (K.I. 585552M)

vs

L-Awtorità tad-Djar u Pauline sive Polly Borg (K.I. 679548M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' April 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond sebgħa u għoxrin (27) ġia sebgħa (7), Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 6 ta' Ġunju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata datata 23 ta' Awwissu 2023[4] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonfermaw illi hija tirresjedi fil-fond 27 gia 7 Triq Samuel Taylor Coleridge, Gzira.*

2. Illi l-esponenti tirrileva li hija dejjem hallset l-kera fil-hin, u inoltre dejjem wettqet l-obbligi taghha skond il-Ligi

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

4. Illi l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-Kera minghajr ma jordna li l-esponenti tivvaka mill-fond de quo stante li hija tikkwalifika ghat-test tal-mezzi skond il-ligi;

5. Illi ghalhekk l-esponenti tirrimetti ruhha ghal procedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta

6. Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

---

[2] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 35 tal-proċess.
[4] A fol 41 *et seq* tal-proċess.

Bl-ispejjez.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u David Anastasi.

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

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-15 ta' Diċembru 2023[7].

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[8], din 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[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.

---

[5] A fol 117 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 45 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 102 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 117 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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' 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 mir-rikorrenti.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa 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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). 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. Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 2% u għalhekk il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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[16]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5) .
[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[16] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Pauline sive Polly Borg hija inkwilina tal-fond bin-numru sebgħa u għoxrin (27) ġia sebgħa (7), Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira, u b'hekk hija intitolata tkompli tabita ġewwa d-dar in kwistjoni u dan ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru sebgħa u għoxrin (27) ġia sebgħa (7), Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira, fl-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur