BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 328/2023
Nru fuq il-Lista: 12

Marie Mifsud (K.I. 325958M) u Herbert Mifsud (K.I. 421754M) għal kull interess li jista jkollu

vs

Doris Lentini (K.I. 806743M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn għar-raġunijiet hemm indikati il-Bord intalab *inter alia* jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat sitta u tletin (36), Trafalgar Buildings, appartament numru tlieta (3), Triq San Albert, Gżira u dan skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 47 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata datata 2 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fis-7 ta' Novembru 2023[6].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-1 ta' Diċembru 2023[7] permezz ta' liema ġew annessi d-dokumenti meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[8] fejn ġiet miċħuda talba għal ħatra ta' periti perizjuri, l-intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra n-nota tar-rikorrenti, mressqa fis-16 ta' Jannar 2024[9] b'aktar dokumentazzjoni. Billi fil-fehma tal-Bord ma ġiex imressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

Ikkunsidra;

[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 52 tal-proċess.
[5] A fol 56 tal-proċess.
[6] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 65 tal-proċess.
[8] A fol 163 tal-proċess.
[9] A fol 164, bil-visto tal-kontropartijiet.

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 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.

---

[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 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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta. Apparti minn hekk, jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta l-istess intimata ddikjarat li tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħha.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14]1.

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, ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

---

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

[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 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li fis-16 ta' Jannar 2024 ġie mressaq rapport peritali magħmul fil-kawża kostituzzjonali bejn l-istess partijiet madankollu ma ġiex dikjarat jekk dawk il-proċeduri attwalment m'humiex *res judicata* u lanqas ma ntweriet l-adeżjoni tal-partijiet l-oħra sabiex dan il-Bord jistrieħ fuq dak ir-rapport u jiskarta dak tal-membri tiegħu. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-Bord joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu fuq l-ebda rapport ieħor. F'dan is-sens jagħmel jagħmel referenza għas-

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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et,*** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fil-każ odjern jirriżulta li meta ċ-Chairman tal-Bord ipproċeda bil-ħatra ta' żewġ membri tekniċi sabiex jaċċedu fuq il-fond u jivvalutawh, ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan minn xi wieħed mill-partijiet, u lanqas ma kien hemm talba mill-partijiet sabiex tintuża l-istima li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Għandu jingħad li fil-każ odjern saret l-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom, u s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għal valur li huwa sostanzjalment inqas minn dak li waslet għalih l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Madankollu, ma saret l-ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jsegwi l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri bħala prova, iżda ma saret ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni partikolari. Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."*

3) Jilqa’ limitatament it-tielet u r-raba’ talba u b’hekk jordna li l-intimata Doris Lentini tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru uffiċjali sitta u tletin (36), Trafalgar Buildings, appartament bin-numru tlieta (3), Triq San Albert, Gżira, fl-ammont ta’ tlett elef u disa’ mitt Ewro (€3,900) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€325) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
5) 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