BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 744/2022
Nru fuq il-Lista: 24

Sarah Ziada (K.I. 0065589M)

vs

Doris Attard (K.I. 506751M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Settembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub sabiex *inter alia*, jwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond enumerat ħamsa (5), Tarfside, Harper Lane, Floriana, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 11 ta' Ottubru 2022[2].
Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 1 ta' Novembru 2022[3].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fit-12 ta' Ottubru 2023[7].

Ra n-nota tal-intimata, fejn ġiet imressqa r-risposta tagħha[8].

Ra n-nota tal-intimata datata 10 ta' Jannar 2024[9] fejn ġie imressqa xi dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Frar 2024[10] fejn xehdet ulterjorment l-istess intimata, seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent, u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[4] A fol 28 tal-proċess.
[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 40 tal-proċess.
[7] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 56 tal-proċess.
[9] A fol 58 tal-proċess.
[10] A fol 66 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[11] 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[12]. 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[13]. 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.

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur, liema provi baqgħu qatt ma ġew kontradetti. Dawn jinkludu kemm d-dokument t'akkwist tar-rikorrenti, fuljett tal-irċevuti tal-ktieb tal-kera u kif ukoll senjalazzjoni għall-kuntratt ta' ċens temporanju oriġinali. Apparti minn hekk, il-Bord ifakkar li l-intimata, fl-aħħar seduta u fix-xhieda tagħha, irrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala s-sid tal-kera tagħha.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Doris Attard 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[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 erba' mija u disgħin elf Ewro (€490,000). 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 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' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800) fis-sena.

---

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

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 (li ngħatat b'mod alternattiv)
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Doris Attard tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat ħamsa (5), Tarfside, Harper Lane, Floriana, fl-ammont ta' disat elef u tmien mitt Ewro (€9,800) fis-sena, fl-ammont ta' tmien mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€816.66ċ) 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