BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 462/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 3

Grazio sive Horace Schembri (ID 0744351M) bħala mandatarju speċjali ta' l-imsefrin Mary Gatt Beneventi, Ramon Gatt, Iris Spiteri u Maria Gatt Tramuto

vs

Michael Spiteri (ID 0569455M) u martu Mary Spiteri (ID 0143254M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Settembru 2023[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *ILLI l-mandanti tar-rikorrent noe huma l-proprjetarji tad-dar 10, Triq id-Duluri, iż-Żejtun, liema fond huwa soġġett għal kirja li bdiet qabel l-1995 regolata mill-Kap.69;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *ILLI r-rata ta' kera applikabbli sallum għadha l-kera minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili, li hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimati jissodisfaw tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati; u

ii. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera ta' 10, Triq id-Duluri, iż-Żejtun li għandha titħallas fil-mori tal-kawża; u

iii. F'każ illi jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimati sabiex jivvakaw il-fond 10, Triq id-Duluri, iż-Żejtun fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxjaw il-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

iv. F'każ illi jirriżulta li l-intimati jkunu jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi skont il-liġi l-kera tal-fond 10, Triq id-Duluri, iż-Żejtun, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 13 ta' Settembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 19 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 24 ta' Ottubru 2023[4].

[2] A fol 2 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 9 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Catherine Galea.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 12 ta' Diċembru 2023[6] permezz ta' liema ġiet imdaħħla dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu tal-istess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 ta' Diċembru 2023[7].

Ra n-noti ġuramentati tal-intimati Spiteri datati 8 ta' Jannar 2024[8] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024[9], 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[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.

[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 15 tal-proċess.
[7] A fol 97 *et seq* tal-proċess.
[8] Dik ta' Mary Spiteri tinsab a fol 108 tal-proċess. Dik ta' Michael Spiteri tinsab a fol 169 tal-proċess.
[9] A fol 238 tal-proċess.
[10] 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[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.

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 mressqa mir-rikorrenti, liema dokumenti ma ġewx kontradetti.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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, ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000). 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].

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' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) 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) Jastjeni milli jqis aktar t-tieni talba u dan bili r-rikorrenti ma baqgħux jinsistu fuq l-istess.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

---

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[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.

4) Jilqa’ r-raba’ talba u b’hekk jordna li l-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru għaxra (10), Triq id-Duluri, iż-Żejtun, fl-ammont ta’ erbat elef u seba’ mitt Ewro (€4,700) fis-sena, fl-ammont ta’ tlett mija, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
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