BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 755/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Nazzareno Cassar (K.I. 285337M)

vs

Bianco Grezzio (K.I. 748853M), Bianco Madalena (K.I. 85855M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Settembru 2022[2], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub sabiex *inter alia*, jwettaq it-test

[1] B'digriet tal-5 ta' Frar 2024, a fol 132 tal-proċess żdiedu l-kliem "bħala intervenuta fil-kawża" fl-okkju.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond sebgħa (7) ġia tnejn (2), Triq Ħal Saflieni, Ħal Luqa, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presjedut datat 11 ta' Ottubru 2022[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Bianco datata 28 ta' Novembru 2022[4].

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[5].

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[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Alistair Avallone u Deborah Busuttil.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 5 ta' Ġunju 2023[8].

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 22 ta' Ġunju 2023[9] fejn ġie mitlub li l-Awtorita' tad-Djar ma tkunx meqjusa bħala intimata iżda bħala intervenuta fil-kawża.

---

[3] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 41 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati Bianco għall-imsemmi rikors, datata 11 ta' Lulju 2023[10].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-12 ta' Settembru 2023[11].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Bianco datata 15 ta' Diċembru 2023[12] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[13], l-avukat difensur tal-intimati Bianco talab li fl-okkju, wara l-'Awtorita' tad-Djar' jitniżżlu l-kliem 'Bħala intervenuta fil-kawża' u l-Bord laqa' t-talba. 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[14] 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

---

[10] A fol 47 tal-proċess.
[11] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 67 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 132 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[15]. 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[16]. 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[17] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

---

[15] 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.

[16] 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.

[17] 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 Bianco relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini Bianco jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 ħamsin elf Ewro (€155,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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 mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-konjuġi Bianco huma l-inkwilini tal-fond numru sebgħa (7) ġia tnejn (2), Triq Ħal Saflieni, Ħal Luqa.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Bianco jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond sebgħa (7) ġia tnejn (2), Triq Ħal Saflieni, Ħal Luqa, fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-

[18] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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