BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 21/2023
Nru fuq il-Lista: 12

Frankie Borg (K.I. 0844547M), Emanuel Borg (K.I. 0203763M), Theresa Borg (K.I. 0755350M), Jesmond Borg (K.I. 0149770M), Maryanne (magħrufa wkoll bħala Miriam) Muscat nee Borg (Passaport Malti Nru 733366) u Joseph Borg (K.I. 0609455M) li b'digriet tal-14 ta' Diċembru 2023[1], l-atti ġew trasfużi f'isem Frankie Borg, Emanuel Borg, Miriam Muscat u Jesmond Borg

vs

Paul Ciantar (K.I. 205351M)[2] u

[1] A fol 174 tal-proċess.
[2] Numru tal-karta tal-identita' tal-intimat kif korrett wara d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Diċembru 2023 a fol 174 tal-proċess.

Antonia Ciantar (K.I. 419156M) [3] u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[4]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Jannar 2023[5], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub, *inter alia*, sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru tlettax (13) Triq San Ġiljan, Isla, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[7] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smigħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[9] fejn ġew maħtura l-Periti Carmen Sutton u Cleaven Tabone.

---

[3] Numru tal-karta tal-identita' tal-intimata kif korrett wara d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Diċembru 2023 a fol 174 tal-proċess.
[4] B'digriet tat-22 Jannar 2024, żdiedu l-kliem bħala 'intervenuta fil-kawża' a fol 186 tal-proċess.
[5] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 7 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 9 tal-proċess.
[8] A fol 12 tal-proċess.
[9] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati datata 10 ta' Lulju 2023[10].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Antonia Ciantar datata 11 ta' Settembru 2023[11] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Paul Ciantar datata 15 ta' Settembru 2023[12] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-17 ta' Novembru 2023[13].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-14 ta' Diċembru 2024[14] b'kopja tal-ktieb tal-kera u rċevuti oħrajn.

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[15], 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[16] 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

[10] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 32 *et seq* tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 110 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 176 tal-proċess.
[15] A fol 186 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

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[17]. 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[18]. 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[19] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

---

[17] 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.

[18] 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.

[19] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini Ciantar jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 u ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Paul u Antonia Ciantar huma inkwilini tal-fond numru tlettax (13) Triq San Ġiljan, Isla skont it-tifsira f'Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

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".

[20] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Ciantar jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru tlettax (13) Triq San Ġiljan, Isla fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) 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.

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