BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 50/2022
Nru fuq il-Lista: 14

Hugh Attard Montalto (K.I. 150350M) u permezz ta' digriet tal-15 ta' Diċembru 2023 l-atti ġew trasfuzi f'isem Theresa Attard Montalto (K.I. 710752M) u Paul Theodore Attard Montalto (K.I. 562594M); Richard Attard Montalto (K.I. 334856M), Simone Tassone (K.I. 776854M), Angela Tassone (K.I. 15349M), Hugh Naudi (K.I. 711330M), John Attard Montalto (K.I. 477457M), Michael Attard Montalto (K.I. 67260M), Anthony Attard Montalto (K.I. 631154M), Marcellina Luppino (K.I. 690755M), Jacqueline Micallef (K.I. 124263M), Christine Attard Montalto (K.I.85559M) u Dr Stephen Attard Montalto (K.I. 253469M)

vs

Mabel Mary Darmanin (K.I. 413932M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokumenti hemm annessi, datat 19 ta' Jannar 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra dan il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kera tal-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), Triq il-Kwartier, Birgu u dan skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament presedut tad-19 ta' Jannar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fil-1 ta' Marzu 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fil-1 ta' Lulju 2022[4].

Ra li fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2022[5] inħatru l-periti Alexei Pace u Hector Zammit u r-rikorrenti ressqu affidavit u aktar dokumenti.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fit-8 ta' Awwissu 2022[6].

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[7].

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 34 tal-proċess.
[3] A fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 45 tal-proċess.
[5] A fol. 49a tal-process.
[6] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 3 *et seq* tal-proċess.

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[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[9] fejn intlaqgħet talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju. Dakinhar ukoll, l-ammont tal-kera ġie mgħolli *pendenti lite* għar-raġunijiet indikati fl-istess verbali.

Ra n-nota tal-intimata finalment mressqa fit-20 ta' Frar 2024[10] permezz ta' liema ġiet eżebita dokumentazzjoni parzjali dwar id-dħul tal-intimata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024 fejn xehdet rappreżentat tal-HSBC Bank Malta plc, seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[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

[8] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 150 tal-proċess.
[10] A fol 152 tal-proċess.
[11] 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[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.

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

---

[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 dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent (inkluż b'hekk tar-rikorrenti Theresa Attard Montalto u Paul Theodore Attard Montalto, li kienu diġà assumew l-atti flok Hugh Attard Montalto).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa 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 tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000). 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' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena.

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

---

[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(7) u 6(6).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba, anke fid-dawl tad-digriet tal-15 ta' Diċembru 2023.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimata Darmanin tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), Triq il-Kwartier, Birgu, fl-ammont sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (€600) 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