BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 270/2023
Nru fuq il-Lista: 15

Mary Josephine Grech (K.I. 655324M), Christopher Grech (K.I. 186760M), Dr David Grech (K.I. 293057M) f'ismu propju kif ukoll bħala mandatarju speċjali ta' Dr Dorothy Higgins (passaport Malti numru 1283050), Joyoti Grech Cato (passaport Ingliż numru 094458320), u Gitali-Joan Melvin (passaport Ingliż numru 522997261)

vs

Anna Brincat (K.I. 0255062M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Mejju 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm anessi fejn, *ad litteram,* ġie premess u miltub hekk:

[1] A fol 1 tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrent Dr David Grech huwa debitament awtorizzat sabiex jirrappreżenta lil u jaġixxi bħala mandatarju speċjali t'oħtu Dr Dorothy Higgins (passaport Malti numru 1283050) u lil kuġini tiegħu Joyoti Grech Cato (passaport Ingliż numru 094458320), u Gitali-Joan Melvin (passaport Ingliż numru 522997261), u dan permezz ta' prokuri, kopja ta' liema huma hawn annessi bħala* **Dok. A**, **Dok. B** *u* **Dok C** *rispettivament, b'riżerva li jippreżentaw kopja ċċertifikata tagħhom fi stadju ulterjuri jekk ikun il-każ;*

2. *Illi r-rikorrenti huma lkoll il-proprjetarji tal-fond numru 70, St Lucy Street, Valletta (hawn aktar 'l isfel imsejjaħ bħala "***l-Fond***") fis-segwenti isħma:*

   a. *Dr Dorothy Higgins, Dr David Grech u Christopher Grech fis-sehem ta' 3/8 indiviż bejniethom (kuntratt ta' diviżjoni datat 29 t'April 1991 anness u immarkat bħala* **Dok D** *u causa mortis addizzjonali ta' Leslie Grech datata 6 ta' Gunju 2013 annessa u immarkata bħala* **Dok E***);*
   b. *Mary Josephine Grech fis-sehem ta' ¼ (causa mortis ta' Reverend Monsegneur Maurice Grech datata 16/3/2004 anessa u immarkata bħala* **Dok F***);*
   c. *Joyoti Grech Cato u Gitali-Joan Melvin fis-sehem ta' 3/8 indiviż bejniethom (donazzjoni mingħand Amiti Grech datata 9 ta' Jannar 2006 annessa u immarkata bħala* **Dok G***);*

3. *Illi l-kera li titħallas mingħand l-intimata lir-rikorrenti tammonta għal mija u tmenin Ewro (€180) fis-sena;*

4. *Illi permezz tal-preżenti rikors u ai termini tal-*artikolu 4A tal-Kap 69 tal-*Liġijiet ta' Malta u f'każ li jirriżulta li l-*intimata tissodisfa l-kriterji tad-*dħul u tal-*kapital tat-test tal-mezzi, *ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-*dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimata lir-*rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-*tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq *miftuħ fl-*ewwel (1) ta' Jannar 2022;*

5. *Illi f'kaz li jirrizulta li l-*intimata *ma' tissodisfax il-*kriterji tad-*dħul u* tal-kapital tat-test tal-mezzi, *ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom* mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jippermetti *l-intimata żmien ta'* sentejn (2) sabiex il-*Fond jiġi vakat u f'kaz illi dan iseħħ tikkundanna* lill-*intimata tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall*-okkupazzjoni tal-Fond matul l-imsemmi perjodu;

6. *Illi r-rikorrenti qegħdin jirriżervaw id-*dritt *tagħhom li jintavolaw kull azzjoni legali u ġudizzjarja oħra fil-*konfront tal-intimata kif ukoll tal-*Gvern inkluż azzjoni kostituzzjonali.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Illi f'kaz li jirrizulta li l-*intimata tissodisfa l-kriterji tad-*dħul u tal-*kapital tat-test tal-mezzi:

    a. *Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-*intimata lir-*rikorrenti għal kera tal-* fond numru 70, St Lucy Street, Valletta u *dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-*tnejn il-mija (2%) fis-

sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022; u

b. *Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;*

2. *Jew alternattivament f'kaz li jirrizulta li l-intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *Jiddikjara illi l-intimata għandha żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka l- fond numru 70, St Lucy Street, Valletta;*

    b. *Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond de quo fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;*

    c. *Jordna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);*

    d. *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).*

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 presedut[2].

Ra d-digriet datat 6 ta' Ġunju 2023[3] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

---

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 36 tal-proċess.

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

Ra r-risposta tal-intimata datata 3 ta' Novembru 2023[5], ma liema ġie wkoll anness affidavit tagħha u d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u David Anastasi.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fil-15 ta' Diċembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[8] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li tressaq xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[4] A fol 38 tal-proċess.
[5] A fol 52 tal-proċess.
[6] A fol 50 tal-proċes.
[7] A fol 127 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 139 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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.

---

[10] 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.

[11] 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[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema provi ma ġewx kontradetti. Mill-atti jirriżulta li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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 erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

---

[12] 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".

[13] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[14] 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.

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

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata Anna Brincat tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond sebgħin (70), St. Lucy Street, Valletta fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba, li ngħatat b'mod alternattiv.
3) 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