BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' April 2024

Rikors Nru: 524/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Seaview and Sons Limited (C24540)

vs

Mary Gauci (K.I. 400548M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-kumpannija rikorrenti hi l-proprjetarja tal-fond, ossia dar, bin-numru 216 fi Triq il-Kostituzzjoni gewwa l-Mosta.*

2. *Illi rikorrenti saret sid uniku ta' l-imsemmi fond fis-sena 2015 u dan permezz ta' att nutarili ta' bejgh datat 7 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa [vide '**Dok: A**' anness]. Il-provenjenza*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*ta' l-indikata proprjetà hi murija f'zewg atti nutarili, wiehed datat l-20 ta' Ottubru, 2000 [vide '***Dok: B***' anness] u f'iehor datat 28 ta' Lulju, 2000 [vide '***Dok: C***' anness].*

3. *Illi l-imsemmi fond, hekk kif ukoll specifikat fl-indikati atti nutarili ta' akkwist, gie fil-pussess tar-rikorrenti b'terzi individwi li jgawdu jeddijiet ta' inkwilinat fuqu, liema jedd ta' inkwilinat jirrisali ghal ferm qabel l-1 ta' Gunju, 1995. Dan jista' jigi konfermat ukoll minn numru ta' ricevuti ta' kera [vide '***Dok: D***' anness] u minn diversi cedoli ta' depozitu ta' kera [vide '***Dok: E***' anness] mressqa mill-inkwilina Mary Gauci li fihom, inter alia, issir referenza ghall-Art. 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Illi dan il-fond huwa prezentement mikri lill-intimata u ilu hekk mikri lilha ghal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995 u ghaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimata ghandha d-dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.*

5. *Illi l-imsemmi inkwilina tinsab thallas l-ammont ta' mitejn u sbatax-il euro u hamsa u sittin centezmi (€217.65c) bhala kera fis-sena, pagabbli bil-quddiem, fuq il-fond fuq imsemmi [vide cedola nru.767/2023 anness fl-ahhar ta' '***Dok: E***']. Mill-kopja ta' diversi ricevuti ta' kera u anke ta' diversi cedoli ta' depozitu relattivi l-imsemmija inkwilina tgharaf lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjetà fuq deskritta u kif ukoll bhala s-sidien tal-kera relattiva hekk kif esplicitament dezunt mic-cedoli ta' depozitu li kienu jsejjhu lid-danti causa tar-rikorrenti u ta' ohrajn ricenti li hi tressaq sabiex tiddepozita l-kera taht l-awtorità gudizzjarja [vide '***Dok: E***' anness].*

6. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha dritt titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

7. *Illi jigi rilevat illi minn rapport peritali ex parte ottenut mir-rikorrenti fis-sena 2021, il-valur tal-fond mertu ta' din il-kawza inghata valur ta' sitt mija u hamsin elf ewro (€650,000.00c) [vide '***Dok: F***' anness]. Jigi rilevat ukoll, ghal kull bwon fini, illi tali fond ma kienx soggett ghall-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif dokumentat fic-certifikat appozitu [vide '***Dok: G***' anness].*

Ghaldaqstant, *ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – jghogbu:*

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond, ossia dar, bin-numru 216 fi Triq il-Kostituzzjoni gewwa l-Mosta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

II. *Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar, 2022 u l-31 ta' Dicembru, 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru, 2022 u/jew fuq dak il-perjodi rilevanti skond il-Ligi;*

III. *F'kaz li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura jiddikjara u jordna li l-inkwilina tkun permessa sa' zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens idoneju pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

IV. *F'kaz li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar, 2023.*

Ra d-digriet tal-1 ta' Novembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata Mary Gauci mressqa fl-20 ta' Diċembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024[5] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimata u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fis-6 ta' Marzu 2024[6] fejn ġiet annessa dikjarazzjoni ġuramentata tagħha flimkien mad-dokumenti meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 43 tal-proċess.
[3] A fol 46 tal-proċess.
[4] A fol 52 tal-proċess.
[5] A fol 55 tal-proċess.
[6] A fol 58 tal-proċess.

Ra x-xhieda tal-intimata magħmula fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[7]. Dakinhar il-partijiet straħu fuq il-valur mogħti mill-Periti (ir-rapport ma kienx għadu in atti, iżda l-avukati rispettivi kkonfermaw li kienu rċevew kopja tal-istess elettronikament) u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra r-rapport peritali mressaq fit-8 ta' Marzu 2024[8].

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[9] 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

[7] Xhieda relattiva tibda a fol 89 tal-proċess.
[8] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. F'dik id-dokumentazzjoni hemm ukoll ċedola ta' depożitu tal-intimata kontra s-soċjetà rikorrenti[13]. Apparti minn hekk

---

[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.

[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] Ara ċedola a fol 40 tal-proċess.

jiġi mfakkar li matul l-andament ta' dawn il-proċeduri, seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[14].

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[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 disgħin elf Ewro (€390,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[14] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[16] 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 Cardon *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li mar-rikors promotur ġie mressaq rapport peritali *ex parte*. Madanakollu, apparti l-fatt li dak ir-rapport ma ġiex debitament ġuramentat minn min rrediġieħ u dan kif irid l-artikolu 563A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu fuq l-ebda rapport ieħor. F'dan is-sens jagħmel jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et*,** (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-256 ta' Lulju 2023 fejn, propju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk: *"Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-*

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 tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Mary Gauci hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħata b'mod alternattiv).
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Gauci tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru mitejn u sittax (216), Triq il-Kostituzzjoni, Mosta fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) 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.

---

fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu."

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur