BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 164/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Emarit Developments Limited (C 27902)[1], Nazzareno Bartolo (K.I. 747059M) u Bridgitte Bartolo (K.I. 301968M), Dekker Limited (C 44133)

vs

Maria Garrett[2] (K.I. 067438M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Marzu 2023[3], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub, *inter alia*, sabiex iwettaq it-test tal-

[1] Skont id-digriet tat-30 ta' Ottubru 2023 a fol 132 tal-proċess.
[2] Bidla fil-kunjom minn "Garret" għal "Garrett" skont id-digriet tat-30 ta' Ottubru 2023 a fol 132 tal-proċess.
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru mitejn u sitta u għoxrin (226), San Jose, Triq il-Kbira[4], Mosta 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[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[6] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[7].

Ra r-risposta tal-intimata datata 5 ta' Lulju 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[9] fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Anne Borg Marks u Karl Cutajar.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 26 ta' Settembru 2023[10] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 26 ta' Settembru 2023[11] ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[4] Bidla fl-isem tat-triq skont ir-rikors approvat bid-digriet tat-30 ta' Ottubru 2023 a fol 132 tal-proċess.
[5] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 32 tal-proċess.
[8] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 31 tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 41 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 122 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata tat-23 ta' Ottubru 2023[12] għar-rikors tar-rikorrenti.

Ra d-digriet tat-30 ta' Ottubru 2023[13] fejn it-talbiet ġew milqugħa.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-10 ta' Jannar 2024[14].

Ra n-nota tar-rikorrenti b'eskussjoni lill-Periti datata 5 ta' Frar 2024[15].

Ra n-nota tal-Periti tekniċi datata 6 ta' Marzu 2024[16].

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024[17], 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[18] 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

[12] A fol 130 tal-proċess.
[13] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 158 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 169 tal-proċess.
[18] 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[19]. 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[20]. 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.

---

[19] 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.

[20] 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[21] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mill-kopji tal-irċevuti tal-kera u ċedoli ta' depożitu ta' kera ppreżentati mill-intimata man-nota ġuramentata tagħha [22].

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[23].

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 tliet mitt elf Ewro (€300,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Ottubru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[24]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[25].

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' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

---

[21] 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".
[22] A fol 85 tal-proċess.
[23] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[24] 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.
[25] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata Garrett tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru mitejn u sitta u għoxrin (226), San Jose, Triq il-Kbira[26], Mosta, fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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

---

[26] Bidla fl-isem tat-triq skont ir-rikors approvat bid-digriet tat-30 ta' Ottubru 2023 a fol 132 tal-proċess.