# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

### Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' April 2024

**Rikors Nru: 89/2023**
**Nru fuq il-Lista: 4**

**Carmelo Borg (K.I 198251M)**

**vs**

**Maria Dolores Lowe (512453M) u l-Awtorita' tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Frar 2023[1], 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, flat numru wieħed (1), fil-bini bl-isem Voncar Flats bin-numru erbgħa u għoxrin (24), fi Triq San Franġisk, San Ġwann, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 20 ta' Marzu 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra d-digriet li bih il-Maġistrat sedenti preċedenti irrikuża ruħu datat 23 ta' Awwissu 2023[4].

Ra l-assenjazzjoni tal-Prim'Imħallef datata 25 ta' Awwissu 2023[5].

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut datat it-28 ta' Awwissu 2023 fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ[6].

Ra r-risposta tal-intimata Lowe datata 18 ta' Ottubru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2023[8] fejn ġew maħtura l-Periti Stephanie Cassar u James Manduca.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Lowe datata 13 ta' Novembru 2023[9] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

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

---

[2] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] A fol 53 tal-proċess.
[5] A fol 54 tal-proċess.
[6] A fol 55 tal-proċess.
[7] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 64 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 66 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 121 *et seq* tal-proċess.

Ra li fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[11] 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[12] 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 għandu jintuża[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[11] A fol 138 tal-proċess.

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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.

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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera mill-intimata[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 disgħin elf Ewro (€290,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[15] 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".
[16] A fol 138 tal-proċess.
[17] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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 għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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) Jiċħad it-tieni talba.

---

[18] 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.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Lowe tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond flat numru wieħed (1), fil-bini bl-isem Voncar Flats bin-numru erbgħa u għoxrin (24), fi Triq San Franġisk, San Ġwann, fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€483.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[21]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

---

[21] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.