BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 702/2022
Nru fuq il-Lista: 15

Alfred Curmi (K.I. 102440M)

vs

Joseph Gerada (K.I. 1778859M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Awwissu 2022[2], 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 numru mija u sbatax (117), Triq Guze Pace, Ħamrun, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] Korrezzjoni fl-okkju awtorizzata skond digriet tad-19 t'Ottubru 2022.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament presedut tas-7 ta' Settembru 2022[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 13 ta' Ottubru 2022[4] fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju, liema rikors ġie akkordat fid-19 t'Ottubru 2022.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 15 ta' Diċembru 2022[5].

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[6].

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[7].

Ra r-risposta tal-intimat datata 23 ta' Ġunju 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[9] fejn ġew maħtura l-Periti Arielle Agius u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Settembru 2023[10].

---

[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 26 tal-proċess.
[9] A fol 40 tal-proċess.
[10] A fol 28 *et seq* tal-proċess.

Ra li fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024[11] din il-kawża tħalliet għas-sentenza u dan wara li r-rikorrenti talbu l-istess u liema talba ntlaqgħet, billi l-intimat Gerada kien naqas milli jippreżenta d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

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

---

[11] A fol 80 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

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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mar-rikors promotur.

Illi f'dan il-każ, dan il-Bord ma setax jeżamina d-dokumentazzjoni tal-intimat Gerada relattivi għat-test tal-mezzi, u dan stante li minkejja li l-intimat kien mitlub iressaq tali dokumentazzjoni sa mill-verbal tas-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[16].

Illi kif inhu stabbilit fil-liġi, partikolarment fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa marbut li jwettaq it-test tal-mezzi fi proċedura bħal din odjerna. Illi minbarra dan, skont il-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment, fir-regolament 4(3), huwa l-obbligu tal-persuna

---

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.

[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] Ara wkoll dak li seħħ fis-seduti tal-15 ta' Settembru 2023, tat-30 ta' Ottubru 2023 u tal-15 ta' Diċembru 2023.

li jkollha pretensjoni dwar il-kirja li tippreżenta d-dokumenti sostanzjati dwar id-dħul u l-kapital tagħha. Għal dan in-nuqqas, l-intimat jista' jgħid biss *imputet sibi*[17]. Il-liġi hija ċara li huwa l-oneru tal-inkwilin li jipprova x'mezzi għandu, għaliex il-protezzjoni mogħtija lilu bil-liġi bħala inkwilin, m'għadhiex waħda awtomatika. Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord qiegħed iqis li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi rikjest u qiegħed jadotta l-istess pożizzjoni ta' dan il-Bord diversament presedut f'ċirkostanzi simili għal dawn[18].

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 mija u ħamsin elf Ewro (€150,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

Illi li kieku l-intimat issodisfa t-test tal-mezzi, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni kienet tkun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena. F'dan il-każ, stante li l-Bord qed iqis li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, u sejjer jgħaddi sabiex jiddeċiedi li l-istess intimat Gerada għandu jivvaka l-fond in kwistjoni fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza, il-Bord iqis li l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond għall-perjodu li l-intimat fadallu jokkupa l-fond għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

---

[17] Wara kollox, l-intimat ġie debitament notifikat bl-atti ta' dawn il-proċeduri, ressaq risposta, kien assistit u kien preżenti wkoll għall-aċċess tal-Periti Membri Tekniċi.
[18] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et*,** (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba’ talba tar-rikorrenti.
2) Jilqa’ l-ħames u s-sitt talba tar-rikorrent, u jordna li l-intimat Joseph Gerada sabiex fi żmien sentejn mid-data ta’ din is-sentenza huwa jivvaka mill-fond numru mija u sbatax (117), Triq Guze Pace, Ħamrun u fl-istess waqt jordna li l-intimat Joseph Gerada iħallas lir-rikorrent kumpens għall-okkupazzjoni għal dan il-perjodu ta’ sentejn, fl-ammont ta’ tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta’ mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-26 ta’ Mejju 2024.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat[20].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[20] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et,*** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta’ Settembru 2023.