BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 351/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Patricia Gatt

vs

Carmela Psaila *sive* Camilleri

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Ġunju 2023[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI r-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem "Belview House", numru sittax (16) qabel ħmistax (15), Triq Pietro Floriani, il-Furjana, liema appartament wirtitu in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-2 ta' Lulju 1991 mingħand ommha Antonia Bonello li mietet nhar it-30 ta' April 2019, u liema fond*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

huwa soġġett għal kirja li bdiet qabel l-1995 regolata mill-Kap.69; dan kollu kif rikonoxxut permezz tas-sentenza fl-ismijiet Patricia Gatt vs L-Avukat tal-Istat et (Rik. Nru 212/21JVC, deċiż 28/2/23);

2. *ILLI r-rata ta' kera applikabbli sallum għadha l-kera minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili, li hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimata Psaila sive Camilleri tissodisfa tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponenti titlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi skont il-liġi l-kera tal-fond 16/2 Triq Pietro Floriani, il-Furjana, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Lulju 2023[2], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu dakinhar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2023[3].

---

[2] A fol 2 tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023 fejn kien hemm qbil li dan il-Bord jistrieħ fuq ir-rapport peritali magħmul fil-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet[4].

Ra r-risposta tal-intimata Camilleri mressqa fis-27 ta' Frar 2024[5].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata, mressqa fl-1 ta' Marzu 2024[6] kontenenti xi dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Sema' x-xhieda ulterjuri tal-intimata magħmula fis-seduta tal-5 ta' April 2024[7]. Dakinhar il-kawża ġiet differita għas-sentenza, b'dana li r-rikorrenti ngħata terminu sabiex jiġi formalment eżebit ir-rapport peritali qabel imsemmi[8].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fid-9 ta' April 2024[9] fejn ġie anness r-rapport peritali msemmi.

Ra d-digriet tad-9 ta' Mejju 2024[10] fejn il-Bord awtorizza lir-risposta tal-intimata tibqa' fl-atti.

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

[4] Dik bin-numru 212/2021 deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Frar 2023 (mhux appellata).
[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 18 *et seq* tal-proċess.
[7] Din tibda a fol 42A tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 43 ta-proċess.
[10] A fol 70 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[11] 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[12]. 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[13]. 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.

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14], dan il-Bord jistqarr li ma tantx jista jifhem il-għala ingħatat din l-eċċezzjoni. Tassew, dan il-fatt ġie konfermat ġudizzjarjament kemm bis-sentenza kostituzzjonali bejn l-istess partijiet[15] u wkoll bix-xhieda tal-intimata[16]. Eċċezzjonijiet bħal dawn m'għandhomx jingħataw meta mill-bidu jkun ċar li dan il-fatt m'huwiex wieħed kontestat.

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 ir-rapport peritali magħmul fil-proċeduri kostituzzjonali, li kif diġa ssemma, l-partijiet qablu li dan il-Bord jistrieħ fuqu[18] il-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' mitejn elf Ewro (€200,000). Il-Bord qiegħed jaċċetta dan il-valur.

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[19].

---

[14] 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".
[15] Li kienet ġiet finalment deċiża qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri!
[16] Xhieda relattiva tinsab a fol 42B tal-proċess.
[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[18] Ara artikolu 23(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba peress li l-ordnijiet meħtieġa ingħataw waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri
2) Jastjeni milli jqis it-tieni talba billi ma kienx hemm insistenza fuq din waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħata b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba', u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem "Belview House", numru sittax (16) qabel ħmistax (15), Triq Pietro Floriani, il-Furjana fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri

Deputat Reġistratur