BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 735/2022
Nru fuq il-Lista: 7

Pierre Cauchi (K.I. 799950M), Andre' Cauchi (K.I. 12755M), Ambra Sant Fournier (K.I. 41986G) u Alba Gutierrez Garcia (K.I. 27084G)

vs

David Cann (K.I. 484663M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Settembru 2022[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 numru tlieta (3), Bay Street, San Ġiljan, 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 5 ta' Ottubru 2022[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra r-risposta tal-intimat datata 20 ta' Jannar 2023[4] flimkien mad-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[5].

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[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti James Manduca u Danica Mifsud.

Ra x-xhieda tal-intimat kif traskritta, mogħtija nhar l-4 ta' Ottubru 2023[8].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-4 ta' Ottubru 2023[9].

Ra d-digriet tat-8 ta' Novembru 2023 fejn ġie speċifikat li l-Periti tekniċi ma kellhomx jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond fil-valutazzjoni tagħhom.

---

[2] A fol 6 tal-proċess.
[3] A fol 11 tal-proċess.
[4] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 224 tal-proċess.
[6] A fol 225 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 232 tal-proċess.
[8] A fol 235 tal-proċess.
[9] A fol 238 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrent datata 8 ta' Novembru 2023[10].

Ra r-rapport tal-periti tal-1 ta' Diċembru 2023 bil-valur li ma jieħux in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond[11].

Ra li fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[12] din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tas-17 ta' Jannar 2024[13], rigward xi żbalji li kien hemm fir-rapport tal-periti tekniċi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Frar 2024[14].

Ra r-risposti tal-Periti tekniċi kif ppreżentati nhar l-1 ta' April 2024[15].

Ra li fis-seduta tal-4 ta' April 2024[16] 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[17] 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

[10] A fol 262 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 267 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 80 tal-proċess.
[13] A fol 286 tal-proċess.
[14] A fol 290 tal-proċess.
[15] A fol 294 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 299 tal-proċess.
[17] Att XXVII tas-sena 2018.

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[18]. 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[19]. 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[20] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mar-rikors promotur.

---

[18] 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.

[19] 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.

[20] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 mija u tmenin elf Ewro (€380,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-8 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[22]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[23].

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' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat David Cann huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

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".

[21] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[22] 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.

[23] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru tlieta (3), Bay Street, San Ġiljan, fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
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