BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 602/23
Nru fuq il-Lista: 2

L-Avukat Peter Caruana Galizia ID 30056M bhala mandatarju tal-assenti Rosaria Corrente, ID AT8263274 Italia; Grazia Corrente, ID AT8666615 Italia; Gaetana Coniglio, ID UA 4108837 Italia; Carmelo Corrente ID AV 6535936 Italia; Carmela Rosaria Corrente, ID AV 4943177 Italia; Rita Corrente ID AV 4942729 Italia

vs

Anna Maria Navarro ID 555660M

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra ġie *inter alira* mitlub li dan il-Bord jirrevedi l-kirja tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) fil-korp t'appartamenti bin-numru stradali disgħin (90), Triq Melita, Valletta u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kaitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-22 ta' Diċembru 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[3] fejn l-intimata ingħatat terminu sabiex tirrispondi u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Stephanie Cassar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-7 ta' Marzu 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fit-18 ta' Marzu 2024[5].

Ra r-rapport Peritali tal-Membri Tekniċi tiegħu ippreżentat fil-25 ta' Marzu 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Navarro datata 8 ta' April 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li fis-seduta tad-19 ta' April 2024[8] fejn il-Bord sema' x-xhieda ulterjuri tal-intimata, l-avukat tal-intimata ddikjarat li l-assistita tagħha kienet qiegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera. Ir-rikorrenti ressqu nota bil-prova tat-titolu[9] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 8 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 25 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 146 tal-proċess.
[9] A fol 150 tal-proċess.

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[10] 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[11]. 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[12]. 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.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13] isib li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat u jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent fl-aħħar seduta[14]. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti ġabu prova dokumentarja mhux kontradetta dwar l-istess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu mhux sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[16]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[17].

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital.

---

[13] 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".

[14] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

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

[16] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[17] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-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.

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital, u dan senjatament minħabba l-fatt li l-intimata hija propjetarja ta' fond ieħor ġewwa tas-Sliema, jirriżulta li l-kapital jaqbeż sew il-massimu tal-liġi[18].

Illi mid-dokumenti minnha eżebiti jirriżulta li dan il-fond għandu valur ta' erba' mitt elf Ewro (€400,000). Dan il-valur ġie mogħti mill-Bord mill-intimata stess, magħmul minn perit inkarigat minnha, u għalhekk ċertament ma tistax tlum lil dan il-Bord li jqisu fil-valutazzjoni meħtieġa.

Illi skond ir-Regolament 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kritejru tal-kapital, il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja għandha tiġi inkluża jekk dak il-fond ikun vakanti. F'dan il-każ, fi kliem l-intimata stess[19], il-post huwa vakanti u mid-dokumenti mressqa minnha jappartjeni lilha biss. L-intimata iżżid tgħid li bi ħsieba tmur tgħix fil-fond b'mod permanenti.

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

---

[18] L-intimata teċċedi, mhux bi ftit, il-massimu li tikkontempla l-liġi għall-etá rilevanti u ċioé mitejn u tlettax il-elf Ewro (€213,000).
[19] Ara xhieda a fol 149 tal-proċess.
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk, bl-akkoljiment tat-tieni talba jordna lill-intimata sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza hija tivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), fil-korp ta' appartamenti bin-numru stradali disgħin (90), fi Triq Melita, Valletta, u fl-istess waqt tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħha għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tleta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-16 ta' Ġunju 2024.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimata[21].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[21] Fis-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, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.