BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 606/23
Nru fuq il-Lista: 3

Carmelo Calleja (K.I. 568254M), Joseph Calleja (K.I. 223156M) u Emanuel Calleja (K.I. 352759M)

vs

Grazio Zammit (K.I. 632756M) u permezz ta' digriet tal-1 ta' Marzu 2024 ġiet kjamata in kawża Carmen Zammit (K.I. 893954M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *inter alia* ġie mitlub li dan il-Bord jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat tmienja u għoxrin (28), Misraħ is-Suq, Ħal-Tarxien u dan skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 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 r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 11 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Grazio Zammit mressqa fil-21 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2024[5] fejn ntlaqgħet talba għal-kjamata in kawża ta' mart l-intimat oriġinali u ċioé Carmen Zammit u ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Marzu 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-kjamata in kawża Carmen Zammit[7] u tal-intimat Grazio Zammit[8], it-tnejn mressqa fl-1 ta' April 2024, fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' April 2024[9] fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 19 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.
[5] A fol 25 tal-proċess.
[6] A fol 25A *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 26 tal-proċess.
[8] A fol 55 tal-proċess
[9] A fol 155 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] il-Bord iusib li huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, l-intimat ressaq irċevuti tal-ktieb tal-kera li huma prova ta' rikonoxximent[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati (allura inkluż il-kjamata in kawża) relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 tletin elf Ewro (€230,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[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] Partikolarment, issir referenza għad-dokumenti a fol 153 u 154 tal-proċess, li jġibu isem it-tlett rikorrenti.
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5), magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[16] 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.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena.

Illi finalment il-Bord, u qiegħed jiddeċiedi li jagħmel dan fil-korp ta' din is-sentenza, iqis li għandu jfaħħar l-avukati difensuri tal-partijiet (u l-istess partijiet) kif ukoll tal-Periti Membri Tekniċi tiegħu li, kif jirriżulta ċar mill-inkartament ta' dan il-proċediment, urew grad t'attività proċesswali għoli u ta' ħeffa. L-istess jingħad għall-Membri Tekniċi maħtura, li għalqu r-rapport tagħhom b'tempistika tajba ħafna. Dawn it-tip ta' kawżi għandhom, sa fejn umanament possibili u bil-parteċipazzjoni ta' kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat u l-kjamata in kawża huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li Grazio Zammit u Carmen Zammit jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru tmienja u għoxrin (28), f'Misraħ is-Suq, Ħal-Tarxien, fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta'

[18] 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

tlett mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) 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