BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 24/23
Nru fuq il-Lista: 6

Dorotea *sive* Dorothy Darmanin (K.I. 972048M), Francis Darmanin (K.I. 863649M), Isabelle Darmanin Godano (K.I. 997150M) u Mary Rose Vella Haber (K.I. 332152M)

vs

Jennifer Cassar (K.I. 447273M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-17 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *inter alia* ġie mitlub li dan il-Bord jirrevedi l-kirja tal-fond appartament enumerat tnejn (2), fil-fond bin-numru disgħa (9), Triq Ganni Bonavia, Ħaż-Żabbar u dan skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 44 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[4] fejn ġew nominati Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-29 ta' Novembru 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fl-20 ta' Frar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Jennifer Cassar mressqa fl-20 ta' Marzu 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2024[8] fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[3] A fol 47 tal-proċess.
[4] A fol 51 tal-proċess.
[5] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 62 tal-proċess.
[7] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 168 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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.

---

[10] 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.

[11] 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 dwar it-titolu[12] il-Bord isib li huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti kif ikkonfermati bl-affidavit ta' Francis Darmanin[13], li ma ġewx kontradetti. B'żieda minn dan l-intimata stess ressqet fuljetti tal-ktieb tal-kera li jikkonfermaw dan.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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, ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

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

---

[12] 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".
[13] A fol 41 tal-proċess.
[14] Regolamenti 5(4) u 6(3).
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[16] 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

1) Jilqa' l-ewwel u limitatament it-tielet talba u jordna li Jennifer Cassar tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament enumerat tnejn (2), fil-fond bin-numru disgħa (9), Triq Ganni Bonavia, Ħaż-Żabbar, fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) 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