BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 554/23
Nru fuq il-Lista: 2

L-Avukat Gianfranco Gauci bħala mandatarju ta' l-imsefrin Andrea Cathleen Axiak (ID 0571091M), Yvette Davies (ID 0380497M) u Lisa Marie Vella (ID 0490688M)

vs

Lawrence Cini (ID 0426956M) u permezz ta' digriet mogħti fis-16 ta' Frar 2024 ġie kjamata in kawża Dorothy Cini (K.I. 655159M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-10 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI l-mandanti tar-rikorrent noe huma l-werrieta ta' Joseph Vella, u kwindi proprjetarji ta' l-appartament Numru 1, fi ħdan il-blokka bin-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

numru 15, Telgħet il-Foss, Birgu, liema fond huwa soġġett għal kirja favur l-intimat li bdiet qabel l-1995, regolata mill-Kap.69;

2. *ILLI r-rata ta' kera applikabbli sallum għadha l-kera minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili (ara Dok.A anness), li hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimat jissodisfa 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-esponent noe jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat;* ***u***
ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera ta' 15/1, Telgħet il-Foss, Birgu li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***
iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimat sabiex jivvaka l-fond 15/1, Telgħet il-Foss, Birgu fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxja il-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***
iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimat jkun jissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi skont il-liġi l-kera tal-fond 15/1, Telgħet il-Foss, Birgu, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2023[2] fejn spjega li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu dakinhar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2023[3].

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Lawrence Cini mressqa fit-8 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar[5] fejn ntlaqgħet talba għal-kjamata in kawża ta' mart l-intimat oriġinali u ċioé Dorothy Cini u ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi. Dakinhar instegħmet ukoll ix-xhieda ta' Lawrence Cini u Dorothy Cini, li ressqu d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra n-nota tal-avukat mandatarju mressqa fis-26 ta' Frar 2024[7] bi prova tal-mandat mogħti lilu.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Marzu 2024[8].

Ra n-nota tal-intimati b'dokumenti relattivi għal-ħlas tal-kera[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2024[10] fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo, għaliex ir-rikorrenti ingħataw żmien sabiex iressqu prova dwar it-titolu.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fil-11 ta April 2024[11] b'dokumenti konċernanti t-titolu. Tajjeb jingħad li fuq l-istess nota, kif kien ġie miftiehem fis-seduta tat-8 ta' April 2024, d-difensuri tal-Awtorità tad-Djar u tal-intimati indikaw li ma kienx hemm ħtieġa ta' kontro-eżami. B'hekk ma hemm xejn xi jwaqqaf l-għoti ta' din id-deċiżjoni.

---

[4] A fol 10A tal-proċess.
[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 96 tal-proċess.
[8] A fol 104 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 115 tal-proċess.
[10] A fol 114 tal-proċess.
[11] A fol 136 tal-proċess

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[12] 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[13]. 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[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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.

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[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti lejn l-aħħar tal-proċeduri, li ma ġewx kontradetti.

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[16].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur dorotliberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

---

[15] 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".
[16] Regolamenti 5(5) u 6(4), magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[17] 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.
[18] 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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) 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) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi ma kienx hemm insistenza dwar dan u peress li issa ir-reviżjoni tal-kera qiegħda ssir permezz ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li Lawrence Cini u Dorothy Cini jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament numru wieħed (1), fi ħdan il-blokka bin-

[19] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (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 **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

numru ħmistax (15), Telgħet il-Foss, Birgu, fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) 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