BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 490/2022
Nru fuq il-Lista: 4

John Trapani [K.I. 532961M] għan-nom u in rappreżentenza tal-assenti Charles Dimech (Liċenzja tas-sewqan numru 3323TP)

vs.

Frank Dimech [K.I. 240448M], Carmen Dimech [K.I. 390354M] u bħala intervenuta fil-kawża[1] l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 31 ta' Mejju 2022[2], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn dan il-Bord, *inter alia*, ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru erbgħin (40)[3], Triq Manoel, Gżira, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 23 ta' Ġunju 2022 fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ[4].

[1] Korrezzjoni ai termini tad-digriet tal-1 ta' Diċembru 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] Korrezzjoni ai termini tad-digriet tal-1 ta' Diċembru 2023.
[4] A fol 26 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 12 ta' Awwissu 2022[5].

Ra r-risposta tal-intimati Dimech datata 18 ta' Awwissu 2023[6].

Ra d-digriet ta' dan il-bord kif diversament presedut, datat 7 ta' Settembru 2022[7] fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Ann Borg Marks u Stephanie Cassar.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Dimech datata 27 ta' Diċembru 2022 b'dokumentazzjoni relattiva għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[9].

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[10].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut datat l-14 ta' Ġunju 2023 fejn dawn il-proċeduri ġew differiti sine die[11].

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 17 ta' Lulju 2023 sabiex dan il-Bord jerġa' jqiegħed il-kawża fuq il-lista u jirrappuntaha għas-smiegħ[12].

---

[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 53 tal-proċess.
[9] A fol 180 tal-proċess.
[10] A fol 181 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 187 tal-proċess.
[12] A fol 188 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datata 18 ta' Lulju 2023, fejn it-talba tar-rikorrenti ġiet milqugħa[13].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-13 ta' Frar 2024[14].

Ra li fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2024[15] 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[16] 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[17]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[13] A fol 189 tal-proċess.
[14] A fol 198 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 211 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.
[17] 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.

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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Dimech relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħamsin

---

[18] 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.

[19] 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".

[20] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

elf Ewro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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. Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-1 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[22]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Illi finalment jingħad li din il-kawża infetħet biss minn wieħed mill-kompropjetarji tal-fond din kwistjoni. Il-kompropjetarji l-oħra ma ġewx kjamati in kawża. Madanakollu, ġaladarba rriżulta li f'dan il-każ sejjer ikun hemm l-awment tal-kera (u mhux eventwali żgumbrament) il-Bord ma jsibx li hemm xkiel sabiex tingħata deċiżjoni fuq l-azzjoni kif promossa. Possibbilment l-istorja kienet tkun oħra li kieku kien hemm ħtieġa tal-iżgumbrament minħabba t-test tal-mezzi u allura t-terminazzjoni tal-kirja. Madanakollu, s-sehem tal-intimati (Frank Dimech huwa wkoll propjetarju) irid jittieħed in kunsiderazzjoni meta eventwalment isir il-ħlas.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li ma kienx hemm insistenza dwar din u issa l-awment qiegħed jingħata bis-saħħa ta' din is-sentenza.

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

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 talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri għandha tiġi riveduta għal sebat elef (€7,000) Ewro fis-sena, fl-ammont ta’ (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, mid-data ta’ din is-sentenza, b’dana li mill-kera hawn issa riveduta, għandu jitnaqqas is-sehem tal-intimat Frank Dimech li huwa wkoll sid tal-istess fond. B’hekk jordna li l-intimati jħallsu s-sehem dovut lir-rikorrenti.
4) Jiċħad ir-raba’ talba għaliex ma tressqux provi fir-rigward.
5) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba.
6) 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