BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 100/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Dr George (K.I. 347225M) u Eileen (K.I. 672229M) konjuġi Zammit Maempel, Dr Joseph Zammit Maempel (K.I. 682547M), Amelia Craig (K.I. 896045M), Dr Frederick Zammit Maempel (K.I. 353849M), Carmen Cassar (K.I. 551951M), Marisa Gatt (K.I. 744454M), in-Nobbli Marie Bianchi (K.I. 759354M), Cynthia Zammit Maempel (K.I. 504565M) u Edward Zammit Maempel (K.I. 349568M)

vs

Evelyn Sammut (K.I. 311636M)u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Frar 2023[1], fejn dan il-Bord, *inter alia,* ġie mitlub sabiex jwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru mija tlieta u erbgħin (143), Triq Santu Rokku, Birkirkara, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

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

Ra r-risposta tal-intimata Sammut datata 12 ta' Diċembru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[6] fejn ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Mary Louise Caruana Galea.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Sammut, datata 21 ta' Frar 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-29 ta' Frar 2024[8].

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 8 tal-proċess.
[5] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 51 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 21 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 54 *et seq* tal-proċess.

Ra li fis-seduta tal-10 ta' April 2024[9], 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[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

---

[9] A fol 67 tal-proċess.

[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**

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[13] il-Bord huwa sodisfatt mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera da parti tal-intimata Sammut[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Sammmut tissodisfa t-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 tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-17 ta' Jannar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[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] A fol 67 tal-proċess.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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, anzi jekk xejn, mid-dokumenti tat-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimati Catania huma f'pożizzjoni finanzjarja sabiex iħallsu l-kera bl-awment. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

---

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (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.
[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jilqa’ l-ewwel talba, u b’hekk jordna li l-intimata Sammut tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru mija tlieta u erbgħin (143), Triq Santu Rokku, Birkirkara, fl-ammont ta’ sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta’ sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li issa li din il-kawża qed tiġi deċiża ma għadx hemm ħtieġa ta’ awment pendente lite.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma’ dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[19]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b’mod żbaljat.