BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 19 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 384/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Charmaine Xuereb (K.I. 91182M), Michael Said (K.I. 98058M), Rudolph sive Rudi Xuereb (K.I. 124679M), l-Avukat Dottor Claudio Zammit (K.I. 88982M) bħala kuratur tal-wirt battal ta' Raymond Said (K.I. 0471561M)

vs

Agatha Grech (K.I. 0798848M) u l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 10 ta' Lulju 2023[2], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub, *inter alia*, sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond 31 gia 8, Triq Santa Tereza, Ħal-Tarxien, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat l-14 ta' Lulju 2023[3].

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tat-22 ta' Jannar 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 33 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 30 t' Awwissu 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata Grech datata is-7 ta' Diċembru 2023[5].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fis-27 ta' Diċembru 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[7] fejn seħħet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Robert Musumeci.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Frar 2024[8].

Ra n-nota tal-intimata flimkien mal-affidavit tagħha, datata 9 ta' April 2024[9], kif ukoll nota ġuramentata[10] li ġġib l-istess data, kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' April 2024[11], din il-kawża tħalliet 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

[4] A fol 36 tal-proċess.
[5] A fol 42A *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 43 tal-proċess.
[7] A fol 46 tal-proċess.
[8] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 58 *et seq* tal-proċess.
[10] Ara fol. 72 tal-proċess
[11] A fol 324 tal-proċess.

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 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.

[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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt kemm mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u kif ukoll minn dik imressqa mill-intimata li min-naħa tagħha ressqet ukoll kopji tal-ktieb tal-kera, kif ukoll ċedola ta' kera ta' depożitu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 u disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-22 ta' Jannar 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].
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].

---

[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(7) u 6(6).
[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.
[19] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 31 gia 8, Triq Santa Tereza, Ħal-Tarxien.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimata Amanda Grech tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, 31 gia 8, Triq Santa Tereza, Hal-Tarxien (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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

---

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.