BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 747/22
Nru fuq il-Lista: 7

Adriana Borg ID 144958M, Stefan Camilleri ID 120861M, Santina Camilleri ID 6566M, Marie Rome Amato Gauci ID 437784M, Roberta Borg ID 402059M u Maria Von Brockdorff ID 613956M

vs

Leo Cachia Castelletti ID 88437M iżda permezz ta' digriet datat 14 ta' Lulju 2023 seħħet korrezzjoni fis-sens li l-kawża tkompliet kontra Rabia Cachia Castelletti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Settembru 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond numru ħamsa u tletin (35), Flat 4, Triq Pace, Sliema u dan skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 5 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa nhar it-12 ta' Diċembru 2022[3].

Ra r-rikors tar-rikorrenti mressaq fl-1 ta' Frar 2023[4] b'talba sabiex isem il-konvenut jinbidel għal Rabia Cachia Castelletti wara l-mwet tal-konvenut oriġinali.

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

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[6].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-30 ta' Marzu 2023[7] b'kopja ta' dikjarazzjoni trasmissjoni *causa mortis*.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2023[8] fejn inltaqgħet it-talba għas-sosituzzjoni tal-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata Rabia Cachia Castelletti mressqa fis-16 ta' Jannar 2024[9] wara diversi tentattivi ta' notifika.

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess
[4] A fol 13A tal-proċess.
[5] A fol 15 tal-proċess.
[6] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 20 tal-proċess.
[8] A fol 26 tal-proċess.
[9] A fol 30 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[10] fejn instemgħet ix-xehida tal-intimata u tressqet dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[11]. Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-11 ta' Marzu 2024[12] fejn ġie mressaq affidavit ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[13] meta d-difensur tar-rikorrenti ddikjara li l-kawża għandha titkompla fil-konfront ta' Rabia Cachia Castelletti u ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea. Dakinhar seħħet ukoll korrezzjoni fin-numru tal-fond.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fis-16 ta' April 2024[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[15] fejn d-difensur tal-intimata ddikjara li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-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 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq

---

[10] A fol 34 tal-proċess.
[11] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 82 tal-proċess.
[13] A fol 90 tal-proċess.
[14] A fol 91 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 99 tal-proċess.

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 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.

---

[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.

[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.

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-dokumenti mressqa mir-rikorrenti u mill-intimata stess li jinkludu wkoll rċevuti tal-ktieb tal-kera. Apparti minn hekk fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Rabia Cachia Castelletti relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-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 mitejn u sittin elf Ewro (€260,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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-

---

[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(5) u 6(4).
[21] 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.
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[23]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata Rabia Cachia Castelletti tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru ħamsa u tletin (35), Flat 4, Triq Pace, Sliema, fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€433.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, 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

---

[23] 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