BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 72/2024
Nru fuq il-Lista: 12

Vittoria Maria Attard (KI 632534M)

vs

Yvonne Wadge (KI 190743M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-13 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia mezzanin maghruf bl-isem ta' "Loreley", 204 Triq Lampuka, Paola (Il-Fond);

Illi il-Fond kien jappartjeni lill-Salvatore Gatt li flimkien ma ohtu Giuseppa Farrugia kienu akkwistaw l-art li fuqu nbena, fost proprejta' ohra, l-Fond u dana permezz ta' kuntratt data 3 ta' Dicembru 1931 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef de Caro - ***Vide Dok "A";***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Ettore Francesco Vassallo datat tletin (30) ta' Dicembru 1932 bejn Salvatore Gatt u ohtu Giuseppa Farrugia il-Fond gie assenjat lill-istess Salvatore Gatt - ***Vide Dok "B";***

Illi fil-bidu tas-snin erbghin, il-Fond gie mikri lil certa Concetta Cini mill-istess Salvatore Gatt versu il-kera annwali ta' himstax-il lira (Lm15);

Illi Salvatore Gatt miet testat u halla bhala eredi tieghu lir-rikorrenti Vittoria Maria Attard u lil ohtu Rebecca Carauna bhala uzufruttwarja tal-istess - ***Vide Denuzja Dok "C";***

Illi Rebecca Caruana mietet fid-disgha (9) ta' Lulju 1979 u ghalhekk l-iuzufrutt gie tterminat ex lege ***- Vide Certifikat tal-mewt Dok "D" ;***

Illi Fond kien gie rekwizizzjonat mill-Gvern ta' Malta tramite l-Awtorita' tad-Djar li mbghad kriet il-Fond lill-Intimata li tigi it-tifla ta' Concetta Cini u dana fis-sena 1986 versu l-kera annwali li qed jithallas prezentament ta' mija u sebgha u disghin ewro (Ewro197) pagabbli bir-rata ta' disgha u erbghin ewro u hamsa u ghoxrin centezimu (Ewro49.25c) kull tlett xhur liema kera kienet giet accetatata mir-rikorrenti ;

Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument hawn anness bhala ***Dok "E";***

Illi ghalhekk din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti

sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jirrevedi l-kera dovuta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka l-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

<u>Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024 u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma' jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. ***Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata Wadge Attard mressqa fis-27 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar mressqa fid-29 ta' Frar 2024[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fil-21 ta' Marzu 2024[5] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[6] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Kylie Anne Borg Marks u nstemgħet ix-xhieda tal-intimata[7].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fl-10 ta' April 2024[8] b'kopji tal-ktieb tal-kera relattiv mis-sena 1986 sal-5 ta' Marzu 2024.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Mejju 2024[9].

---

[2] A fol 40 tal-proċess.
[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] A fol 45 tal-proċess.
[5] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 214 tal-proċess.
[7] Xhieda relattiva tibda a fol 217 tal-proċess.
[8] A fol 220 tal-proċess.
[9] A fol 290 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[10] meta 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 ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[10] A fol 299 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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.
[13] 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-

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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-mir-rikorrenti kif ukoll mill-intimata stess li turi li l-kera kienet titħallas direttament lis-sid.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija 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 tlett mija u sebgħa u erbgħin elf Ewro (€347,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[14] 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".

[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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef, disa' mija u erbgħin Ewro (€6,940) 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) 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 possibbli u bil-parteċipazzjoni ta' kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat mitejn u erbgħa (204), bl-isem 'Loreley', Triq Lampuka, Paola, fl-ammont ta' sitt

[16] 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.

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

[18] 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

elef, disa’ mija u erbgħin Ewro (€6,940) fis-sena, fl-ammont ta’ ħames mija, tmienja u sebgħin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€578.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.

2) Jiċħad it-tieni u t-tielet talba (li ngħataw 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