BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 542/2023
Nru fuq il-Lista: 15

E & G Developments Limited (C-79664)

vs

Mary Borg (540429M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Ian Spiteri tad-29 ta' Settembru 2017, l-esponenti xtrat kumpless ta' bini, maghruf bhala 'Villa Saint Ingnatius', konsistenti f'diversi fondi, terrani, garaxxijiet u mezzanini, fosthom l-appartament internament markat bin-numru tmienja (8), fil-blokk numru tlieta (3), fi Triq Scicluna, San Giljan, liema fond jinsab mikri ghal skop residenzjali lill-intimata Mary Borg bil-kera ta' mitejn u tlett Ewro u tlettax-il centezmu (€203.13) fis-sena.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi minhabba li dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, l-esponenti mill-bidu nett irrifjutat li taccetta dan il-hlas minghand l-intimata.

Illi dan l-appartament ghandu valur ingenti fis-suq tal-lum, tenut kont ukoll taz-zona li jinsab fiha u tal-potenzjal tajjeb tieghu ghal zvilupp mal-bqija tal-kumpless proprjeta' tal-esponenti.

*Illi l-***art. 4A** *tal-*<u>*Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini*</u> *(Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata Mary Borg hija l-unika inkwilina tal-appartament 3, Flat 8, Villa Saint Ignatius, Triq Scicluna, San Giljan, ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, u partikolarment ghall-finijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69);

*(ii) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-***art. 4A(3)(c)** *tal-Kap. 69, u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) *ixolji l-kirja favur l-intimata tal-appartament 3, Flat 8, Villa Saint Ignatius, Triq Scicluna, San Giljan;*

(b) *jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan l-appartament, u tirrilaxxjah jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

(c) *jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-appartament 3, Flat 8, Villa Saint Ignatius, Triq Scicluna, San Giljan, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-istess appartament fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bi skadenzi jew modalitajiet li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-15 ta' Novembru 2023[2], fejn spjega lir-rikors kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-20 ta' Diċembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimata Borg mressqa fid-19 ta' Frar 2024[4].
Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea.

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 19 tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 28 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-4 ta' April 2024[6].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-25 ta' April 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[8] 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[9] 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[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[6] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 44 ta-proċess.
[8] A fol 75 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[11]. 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

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[13].

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.

[11] 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.

[12] 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".

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

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 erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond fil-bloka enumerat tlieta (3), Flat 8, Villa Saint Ignatius, Triq Scicluna, San Ġiljan u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

---

[14] 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.

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

[16] 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

4) Jilqa’ limitatament ir-raba’ talba[17] u b’hekk jordna li l-intimata Borg tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond ġewwa l-blokk enumerat tlieta(3), Flat 8, Villa Saint Ignatius, Triq Scicluna, San Ġiljan, fl-ammont ta’ disat elef Ewro (€9,000) fis-sena, fl-ammont ta’ seba’ mija u ħamsin Ewro (€750) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
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

[17] Erronjament indikata bħala (iii).