



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar il-Erbgha, 25 ta' Settembru 2024

**Rikors Nru: 82/2024
Nru fuq il-Lista: 37**

Pierre Bonello (K.I. 458284M)

vs

Jane Vella (K.I. 882546M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-20 ta' Frar 2024¹, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord gie mitlub sabiex jwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru erbgħin (40), St. Joseph Street, Isla u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-27 ta' Frar 2024², fejn dan ir-rikors gie appuntat għas-smiegh.

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

² A fol 9 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' Marzu 2024³.

Ra r-risposta tal-intimata Vella mressqa fil-15 ta' April 2024⁴ fejn *ad litteram*, hija eċċepiet is-segwenti;

1. *Illi l-esponenti ilha toqghod fil-fond 40, Triq San Guzepp L-Isla mis-sena 1977;*
2. *Illi b'halissa l-kera hi ta' mitejn u tlett euro (€203) fis-sena;*
3. *Illi din il-kera dejjem giet aċċettata u m'hemmx pendenzi f'dan ir-rigward;*
4. *Illi b'nota separata l-esponenti issotomiet dikarazzjoni ġuramentata tat-test tal-meżzi;*
5. *Illi l-esponenti m'għandiex propjetà alternattiva fejn tista' tirriżjedi għajr il-fond in kwistjoni;*
6. *illi hija m'għandiex meżzi sabiex takkwistaw propjetà residenzjali ohra u dan stante l-età tagħha li tipprekludiha milli tiegħu self bankarju;*
7. *illi hija tissodisfa bis-siġħ il-kriterji tat-test tal-meżzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dhul tagħha fil-perjodu relattiv u għalekk m'għandiex ikun hemm ordni ta' żgumbrament;*
8. *Illi f'każ li se jkun hemm revizjoni fil-kera, dan il-Bord għandu jikkonsidra il-fatturi kollha, inkluż l-possibilita' li l-intimat Aworita' tad-Djar tirtira jew tirrorvedi s-sussidju li jkopri l-awment tal-kirjiet protetti.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2024⁵, fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

³ A fol 13 tal-proċess.

⁴ A fol 16 tal-proċess.

⁵ A fol 19 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'dokumenti relatati mal-prova tat-titolu mressqa fit-23 ta' Mejju 2024⁶.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fit-30 ta' Mejju 2024⁷, fejn giet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-3 ta' Ġunju 2024⁸.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2024⁹ meta l-kawża thalliet 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 preċedenti¹⁰ u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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.

⁶ A fol 22 *et seq* ta-proċess.

⁷ A fol 26 *et seq* ta-proċess.

⁸ A fol 54 *et seq* tal-proċess.

⁹ A fol 66 tal-proċess.

¹⁰ Att XXVII tas-sena 2018.

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 jintuża¹¹. 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 tiegħu¹². 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 hażin 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-għdida tispicċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu¹³, il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma gietx kontradetta u ġew ukoll ippreżentati kopji tal-ktieb tal-kera.

¹¹ Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur haż 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 taht 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 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 miċhud.

¹³ Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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".

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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹⁴.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-ligi, jammonta għal tliet mija u hamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Marzu 2024, gie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni¹⁵. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konkluzjoni¹⁶.

Illi kif digà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-ligi¹⁷. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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

¹⁴ Regolamenti 5(7) u 6(6).

¹⁵ 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 gew imħaddna l-principji relattivi emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie 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.

¹⁶ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹⁷ Ara dak li gie 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 giet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Civ Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

- 1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-
andament ta' dawn il-proċeduri.
- 2) Jilqa' limitament it-tieni talba, billi jordna li l-intimata tibda tħallas lir-
rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u cioè l-fond numru
erbgħin (40), St. Joseph Street, Isla, fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000)
fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin
ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan
mid-data ta' din is-sentenza.
- 3) Jiċhad it-tielet talba.
- 4) Jiċhad 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 Registratur