BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 60/2023
Nru fuq il-Lista: 44

Robert Bartolo (K.I. 978246M)

vs

Saviour Cassar (K.I. 389268M) u Charmaine Cassar (K.I. 155372M)), iżda permezz ta' nota tas-17 ta' Jannar 2024 l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Charmaine Cassar biss

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Frar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn għar-raġunijiet hemm indikati, il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond 91, St. Angelo Street, Sliema[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Oriġinarjament, il-kawża nfetħet fir-rigward tal-fond 23, Triq Camenzuli, kantuniera ma' Saint Angelo Street fuq liema għandu bieb ieħor bin-numru 31, ġewwa Tas-Sliema, iżda permezz ta' korrezzjoni awtorizzat b'digriet tat-18 ta' Settembru 2024, l-indikazzjoni tal-fond inbidel għal 91, St. Angelo Street, Sliema

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[4], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Ġunju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[6], fejn l-intimat Saviour Cassar ressaq risposta[7] u ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Kylie Anne Borg Marks. Dakinhar ukoll r-rikorrent ċeda l-kawża fil-konfront ta' Charmaine Cassar[8].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' Frar 2024[9].

Ra n-nota tal-intimat imressqa fl-4 ta' April 2024[10], kontenenti xi dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fit-22 ta' Mejju 2024[11] kontenenti aktar dokumentazzjoni.

---

[3] A fol 74 tal-proċess.
[4] A fol 76 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 78 tal-proċess.
[6] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 89a tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 90 tal-proċess.
[9] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 111 tal-proċess.
[11] A fol 139 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[12] b'iktar dokumentazzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[13] fejn instemgħet ix-xhieda tal-intimat Saviour Cassar, u l-istess ikkonferma li huwa jħallas il-kera direttament lir-rikorrent. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet tiegħu tat-30 ta' Awwissu 2024[14] fejn ġiet imqajma kwistjoni dwar l-indirizz tal-fond.

Ra r-rikors tar-rikorrent tas-6 ta' Settembru 2024[15] fejn intalbet korrezzjoni fl-indirizz kif imfisser iktar qabel.

Ra d-digriet tat-18 ta' Settembru 2024[16] permezz ta' liema ġiet milqugħa t-talba għal korrezzjoni. Dakinhar il-Bord ttenna lis-sentenza serja tingħata llum.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[17] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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

[12] A fol 170 tal-proċess.
[13] A fol 178 tal-proċess.
[14] A fol 182 tal-proċess.
[15] A fol 184 tal-proċess.
[16] A fol 185 tal-proċess.
[17] A fol 151 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[18] 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[19]. 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[20]. 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.

---

[18] Att XXVII tas-sena 2018.

[19] 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.

[20] 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 dwar it-titolu[21], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrent li ma ġietx kontradetta. B'żieda ma dan, l-intimat stess, fl-aħħar seduta, spjega li huwa qiegħed iħallas lir-rikorrent direttament.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Cassar relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[22].

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 elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-17 ta' Jannar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[23]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

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[25].

---

[21] 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".
[22] Regolamenti 5(4) u 6(3).
[23] 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.
[24] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[25] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro(€4,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat Saviour Cassar jibda jħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru wieħed u disgħin (91), St. Angelo Street, Sliema fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tielet 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