BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 106/2024
Nru fuq il-Lista: 45

44 Main Street Limited (C 52042)

vs

Maria Attard (K.I. 621040M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Frar 2024[1], permezz ta' liema *ad litteram,* ġie mitlub hekk:

1. *Illi 44 Main Street Limited hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru sittax (16) fi Triq Birkirkara San Giljan;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimata Maria Attard b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimata ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi l-fond in kwistjoni ilu ghal zmien twil mikri ghal skopijiet residenzjali lill-intimata Maria Attard;*

4. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lil Maria Attard bil-kera ta' mitejn u hamsa u tletin ewro u hames centezmi (€ 235.05);*

5. *Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti tinsab spossessata mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghha u assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;*

6. *Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;*

7. *Illi l-esponenti qieghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hi l-inkwilina tal-fond mertu tal-kawza u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-31 ta'Dicembru 2023;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru sittax (16) fi Triq Birkirkara San Giljan u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;***

4. ***Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimata tibda thallas tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;***

5. ***F'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimata ghandha zmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-fond in kwistjoni u cioe mill-fond bin-numru sittax (16) fi Triq Birkirkara San Giljan oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.***

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 4 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Attard mressqa fil-25 ta' Marzu 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[4] meta l-partijiet preżenti qablu li dan il-Bord, ai fini ta' valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, joqgħod biss u b'mod esklussiv fuq ir-rapport peritali mressaq fil-proċeduri fl-ismijiet **44 Main Street Limited vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Kost Nru: 316/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-28 ta' Frar 2023. Il-Bord laqa' dik it-talba, ġaladarba saret bl-adeżjoni tal-partijiet kollha[5]. Dakinhar, l-assisti tal-intimata, għan-nom tal-istess, iddikjara wkoll li l-intimata tirrikonoxxi lis-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-kera tagħha.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fl-10 ta' Mejju 2024[6], kontenenti dokumentazzjoni rikjesta għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fit-22 ta' Mejju 2024[7] kontenenti affidavit tal-istess intimata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2024[8] fejn intlaqgħet talba għall-allegazzjoni tal-proċeduri kostituzzjonali msemmija aktar qabel. Dakinhar, is-soċjetà rikorrenti ressqet ukoll nota kontenenti aktar dokumentazzjoni[9].

---

[2] A fol 6 tal-proċess.
[3] A fol 9 tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] Rilevanti hawnhekk huwa l-*proviso* tal-artikolu 23(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[6] A fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 240 tal-proċess.
[8] A fol 242 tal-proċess.
[9] A fol 244 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[10] meta ngħata digriet rigwardanti talba sabiex l-Awtorità tad-Djar titħalla tressaq risposta. Dakinhar imbagħad, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-proċeduri kostituzzjonali, allegati ma dan il-proċess.

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

[10] A fol 272 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.

viċin il-massimu tiegħu[13]. 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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mill-partijiet kollha. Huwa ċar li dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat (u lanqas seta jkun, anke in vista tas-sentenza kostituzzjonali), u seħħet ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan ir-rigward.

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].

---

[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-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).

Illi skond il-Perit *ex parte* tas-soċjetà rikorrenti, utilizzat fil-proċeduri kostituzzjonali (fejn hemmhekk il-partijiet relattivi kienu qablu li jużaw l-istima tiegħu u l-Qorti straħet biss fuq l-istess mingħajr m'appuntat Perit tagħha) li l-kontendenti qablu li dan il-Bord jistrieħ fuqu, il-valur relattiv huwa dak ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000). Il-Bord qiegħed jistrieħ fuq l-istess valur.

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' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond id-definizzjoni mogħtija fil-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) Jilqa' it-tielet talba u limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat sittax (16), Triq Birkirkara, San Ġiljan, fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[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) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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