BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Novembru 2024

Rikors Nru: 146/2024
Nru fuq il-Lista: 3

Monica Galea (K.I. 219559M), Carmel Zahra (K.I. 202855M) iżda permezz ta' digriet datat 12 ta' Ġunju 2024 l-atti ġew trasfużi minn Carmel Zahra għal Anne Zahra (K.I. 515558M) u Salvino Zahra (K.I. 328457M)

vs

Maria Muscat (K.I. 0513843M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' Marzu 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, il-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond ħamsa u tmenin (85), Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta u dan skond dak li jrid l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tas-26 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' April 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimata Maria Muscat imressqa fit-12 ta' April 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2024[5], fejn ġiet akkordata talba gaħat-trasfużjoni tal-ġudizzju minn Carmel *sive* Charles Zahra għal Anne Zahra u ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-2 ta' Awwissu 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fid-19 ta' Settembru 2024[7], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2024[8] fejn seħħet dikjarazzjoni mill-avukat tal-intimata li l-istess tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 78 tal-proċess.
[4] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 95 *et seq* tal-proċess.
[7] Din tibda a fol 105 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 171 tal-proċess.

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, 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'

---

[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 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.

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 jinsab sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, kif ukoll mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent magħmula fl-aħħar seduta. Mill-atti jirriżulta li dan ma kienx punt kwerelat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Maria Muscat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 sittin elf Ewro (€360,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Ġunju 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].

---

[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).

[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.

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[16] li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Maria Muscat hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Maria Muscat tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat ħamsa u tmenin (85), Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta, fl-ammont ta' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (€600) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

[16] Minn eżami tal-kapital tal-intimata jirriżulta li, għad li hija kif diġa dikjarat tissodisfa t-test tal-mezzi, l-istess kapital jista failment jiġi deskritt bħala wieħed massiċċ.

[17] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (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 **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur