BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 4 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 68/22JG
Nru fuq il-Lista: 36

Miriam Cremona (K.I. 742744M) f'isimha propju u f'isem l-assenti Marlene Farley-Hills (Passaport Brittaniku 550090231)[1]

vs

Victor Fsadni (K.I. 697833M) u Joanne Margaret Fsadni għal kull interess li jista' jkollha[2]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Jannar 2022[3], fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra ġie mitlub li dan il-Bord jwettaq it-test tal-mezzi u skond ir-riżultanzi tal-istess jirrevedi l-kera tal-fond 44, Triq San Ġuzepp, Senglea.

---

[1] Inkluża fl-okkju wara d-digriet tal-Bord kif preċedentement presedut tat-8 ta' April 2022
[2] Kjamata in kawza b'digriet tas-16 ta' Ġunju 2023
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-31 ta' Jannar 2022.[4]

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Marzu 2022[5].

Ra r-rikors ta' Miriam Cremona ta' nhar is-6 ta' April 2022 fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex tiġi inkluża wkoll oħt ir-rikorrenti Marlene Farley-Hills.[6]

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-21 ta' April 2022[7], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fl-20 ta' Ġunju 2022[8].

Ra r-risposta tal-intimat Victor Fsadni datat is-26 ta' Ottubru 2022[9] fejn, testwalment, ġie eċċepit hekk:

> *1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 44, Triq San Guzepp, Isla flimkien ma' martu Margaret Fsadni detentriċi tal-karta tal-identita' numru 197743M b'titolu ta' kera;*

[4] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 7 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 11 tal-proċess.
[7] A fol 13 tal-proċess.
[8] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 35 *et seq* tal-proċess.

2. Illi l-esponenti jirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandu jittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-Esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi għalhekk l-Esponeni jirrimettu ruħu għal proċedura stabbilita fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att XXIV tal-2021;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[10].

[10] A fol 39 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[11].

Ra n-nota b'dokumenti in sostenn tat-titolu tar-rikorrenti kif ippreżentata nhar is-17 ta' April 2023.[12]

Ra l-verbal ta' nhar is-16 ta' Ġunju 2023 li permezz tiegħu intlaqa' il-kjamat in kawża ta' mart l-intimat Joanne Margaret Fsadni[13].

Ra l-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Lulju 2023[14], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali in difett t'ostakolo.

Ra n-nota tal-intimati Victor u Joanne Margaret konjuġi Fsadni, bid-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[15], kif ukoll kopja ġuramentata tal-istess nota ppreżentata fit-23 t'Awwissu 2023[16].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2023[17] fejn l-avukat tar-rikorrent nforma lil-Bord li kien daħal rikors għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza. Madanakollu, dakinhar stess, r-rikorrenti rtirat dak ir-rikors u talbet li l-kawża titħalla għas-sentenza, li issa qiegħda tingħata llum.

Ikkunsidra;

[11] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 45 et seq tal-proċess.
[13] A fol 243 tal-proċess.
[14] A fol 245 tal-proċess.
[15] A fol 246 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol. 373 et seq tal-proċess.
[17] A fol 375 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[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 ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[20]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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'

---

[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.

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[21] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mir-rikorrenti. Barra minn dan, it-titolu ma jirriżultax illi ġie kkwerelat mill-intimati, tant li huma stess esebew kopji mill-ktieb tal-kera.[22]

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[23].

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 tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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.

---

[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] A fol 250 *et seq* tal-proċess.
[23] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.
[24] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba u jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia, 44, Triq San Ġużepp, Senglea, Malta, fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) 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-intervenuta Awtorità tad-Djar, jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur