BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 974/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Nicholas Jensen Testaferrata (ID 0057654M) u David Bache (ID 0344286M)

vs

James Naudi (ID 216061M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Għalkemm r-rikors jidher li sar biss minn Nicholas Jensen Testaferrata, għal dan il-Bord huwa ovvju li dan kien biss frott ta' *lapsus calami* anke għaliex ir-rikors huwa miktub fil-plural. Huwa ċar lir-rikors promotur kellu jindika li qiegħed isir minn David Bache ukoll u qiegħed jiġi meqjus hekk minn dan il-Bord.

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 32/33, Triq St. Agatha, Sliema liema fond huma jikru lill-intimat James Naudi versu l-kera ta' €209 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem

Illi l-esponenti Nicholas Jensen u l-antekawza ta' David Bache kienu akkwistaw l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal- 21 ta' Mejju 2016 fl-Atti tan-Nutar Andre Farrugia li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.

Illi David Bache akkwista s-sehem tieghu minghand ommu Irene Bache permezz tat-testment tal- 4 ta' Novembru 2014 fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela u dan wara li missieru John Bache kien rrinunzja ghall-wirt ta' martu, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B.

Illi kif fuq inghad, l-kera li l-l-intimat Naudi qieghed ihallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €209 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat 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 regolmanenti ohra li

jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat hija l-inkwilina tal-fond 32/33, Triq St. Agatha, Sliema u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' James Naudi 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-32/33, Triq St. Agatha, Sliema, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Jordna, f'kaz illi l-intimati James Naudi ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Dr. Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 21 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimat James Naudi datata 7 ta' Settembru 2023[5].

---

[2] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 36 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Stephanie Cassar u Alexei Pace.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 18 ta' Ottubru 2023[7] permezz ta' liema ġiet ippreżentata dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali ppreżentat fit-2 ta' Novembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023[9] fejn, il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo u dan wara li l-intimat u l-Awtorità tad-Djar ingħataw żmien xieraq sabiex jekk iridu jressqu xi mistoqsijiet ta' kjarifika fuq ir-rapport peritali. Billi mill-atti ma jirriżulta li ġie ppreżentat l-ebda att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza l-istess qiegħda tingħata kif qabel stabbilit. In oltre, billi l-Awtorità tad-Djar u l-intimat ma ħejjew l-ebda nota b'mistoqsijiet ta' kjarifika lill-Periti, dan il-Bord qiegħed iqis li l-istess Awtorità u l-intimata m'għandhom xejn xi jgħidu fuq il-valur mogħti, u qegħdin jaċċettaw l-istess.

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

---

[6] A fol 36 tal-proċess.
[7] A fol 38 tal-proċess.
[8] A fol 59 tal-proċess.
[9] A fol 69 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] 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[11]. 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[12]. 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.

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[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 miċħud.

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

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti. Apparti minn hekk, ġew eżebiti riċevuti min-naħa tal-intimati.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 disa' mitt elf Ewro (€900,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Għalkemm ġeneralment dan il-Bord jgħaddi sabiex jagħti l-massimu, kien hemm okkażjonijiet fejn ma sabx li kellu jimxi b'dak il-mod[16] u din tal-lum hija waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet. Bir-rata massima li

---

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif diġà aktar kmieni f'din is-sentenza, l-Awtorità tad-Djar u l-intimat għażlu li ma jħejju l-ebda nota ta' kjarifika fiż-żmien mogħti u b'hekk jiġi li ssokkombew u aċċettaw din il-valutazzjoni.
[16] Ara fost oħrajn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **John *sive* Ian Salomone *et* vs Hamish Dempster *et*,** (Rik Nru: 585/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar id-19 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Paul Pace Moore *et* vs Filomena Camilleri *et*,** (Rik Nru: 630/22) mogħdija minn dna il-Bord nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata).

tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' tmintax il-elf Ewro (€18,000) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimat u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtorità tad-Djar[17], li din il-kera, fiċ-ċirkostanzi hija waħda li jkun jista' jlaħħaq magħha. Anzi, piuttost huwa evidenti li anke bl-iskema attwali, l-intimat ma jkunx jista' jlaħħaq għaliex id-diffenreza bjen dak li jagħti l-Istat u l-kera kieku tkun aktar minn dak li jipperċepixxi bħala introjtu, li huwa biss ħlas tas-Sigurtá Soċjali. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit, u dan sabiex id-differenza li sejjer ikollu joħroġ l-intimat tkun waħda li jkun jista jlaħħaq magħha. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' tlettax-il elf, u ħamest mitt Ewro (€13,500)[18].

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi mitluba korrezzjoni fis-sens li l-Awtorità tiġi indikata bħala

---

[17] Li f'dan il-każ, skond il-proċedura annessa mar-risposta tal-Awtorità tad-Djar, tista' twassal għal ħlas massimu ta' għaxart elef Ewro fis-sena.

[18] M'hijiex l-ewwel darba li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ttratat dan il-punt minn appelli minn kawżi simili. Riċentement, fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023, waqt li ċaħdet appell fejn dak il-Borg kien żied il-kera sa 1.5%, qalet hekk: *"Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba id-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-eżiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi."*

[19] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

intervenuta fil-kawża, u dan il-Bord issa, kemm il-darba aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 32/33 fi Triq St. Agatha, Sliema u dan skond it-tifsira ta' kerrej fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlettax il-elf u ħames mitt Ewro (€13,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' elf, mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€1,125) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur