BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 115/22JG
Nru fuq il-Lista: 38

Joseph Muscat Azzopardi (K.I. 713055M), Rosaire Muscat Azzopardi (K.I. 0474154M), Marie-Therese Muscat Azzopardi (K.I. 0285058M), Vera Agius Muscat (K.I. 0333955M), Anthide Agius Muscat (K.I. 0577059M), Hugo Agius Muscat (K.I. 0337961M), Lucienne Cumbo nee Agius Muscat (K.I. 0053167M)

vs

Carmelo Pace (K.I. 005459M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' Frar 2022[1], flimkien mad-dokument hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***148, Triq Manuel Dimech, Sliema,*** *li huma akkwistaw per via di successione li ilha mikrija lil intimat Carmelo Pace mis-sena 1986.*

2. *Illi l-fond jipprevjeni lir-rikorrenti b'titolu ta' successjoni u illum jappartjeni unikament lir-rikorrenti odjerni f'ishma mhux indaqs bejniethom.*

3. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Pace qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €203 fis-sena, meta l-valur lokatizju 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.*

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Pace qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €203 fis-sena, kif jirrizulta mil-cedola hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A', meta l-valur lokatizju 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.*

5. *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.*

6. *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.

7. *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:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat* **Carmelo Pace (K.I. 005459 M)** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 148, Triq Manuel Dimech, Sliema, u jikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* **Carmelo Pace (K.I. 005459 M)** *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.*

III. ***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-fond 148, Triq Manuel Dimech, Sliema, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimat **Carmelo Pace (K.I. 005459 M)** ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

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 d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 25 ta' Frar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 11 ta' April 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 18 ta' Lulju 2022[4], fejn *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond de quo;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-eċċepjent jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk ma hemm l-ebda prospett għall-iżgumbrament tiegħu mil-fond de quo;*
3. *Illi għandha tinġieb il-prova tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond de quo li dwaru r-rikorrenti qegħdin jibbażaw il-pretensjoni tagħhom;*

[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 16 tal-proċess.

4. *Illi ma hemmx lok li pendenti lite tiġi ffissata żieda fl-ammont tal-ħlas ta' kera minn dak li hi fil-preżent;*

5. *Illi dwar it-tielet talba tal-atturi, l-awment ta' tnejn fil-mija (2%) huwa biss il-massimu u għalhekk il-liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal. Illi fl-umli fehma tal-eċċepjent, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimmu stabbilit mil-liġi;*

6. *Illi l-eċċepjent dejjem ottempera ruħu mal-obbligi tiegħu qua inkwilin, inkluż il-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjetà fi stat tajjeb;*

7. *Illi l-proprjetà de quo hija l-unika residenza li għandu l-eċċepjent u hu ma għandux il-meżżi li jippermettulu li jkollu proprjetà alternattiva;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 6 ta' Ottubru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Alexei Pace.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata t-3 ta' Novembru 2022[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 19 tal-proċess.
[6] A fol 22 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat datat 14 ta' Diċembru 2022[7] bl-affidavit tiegħu stess.

Ra r-rapport tal-Periti datat it-12 ta' Diċembru 2022[8].

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[9].

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[10].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 12 ta' Ġunju 2023[11].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 11 ta' Lulju 2023[12].

Ra n-nota tal-Awtorita' tad-Djar datata 26 ta' Lulju 2023[13].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat Pace kif mogħtija quddiem il-Bord kif issa presedut nhar il-4 ta' Ottubru 2023[14].

Ra r-risposti tal-Periti tekniċi datati 14 ta' Novembru 2023[15].

---

[7] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 90 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 98 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 99 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 118 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 120 tal-proċess.
[14] A fol 124 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 131 tal-proċess.

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza sakemm l-Awtorita' tad-Djar ma tinformax lill-Bord mod ieħor[16]. Fil-fatt, fin-nuqqas tal-preżentata ta' att ġudizzjarju appożitu, dan il-Bord qiegħed jgħaddi għas-sentenza.

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[17] 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[18]. 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[19]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[16] A fol 132 *et seq* tal-proċess.
[17] Att XXVII tas-sena 2018.
[18] 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.
[19] 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

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[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokument ippreżentat mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 u disgħin elf Ewro (€290,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

---

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.

[20] 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".

[21] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[22] 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 li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena.

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[23]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li Carmelo Pace huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jikkwalifika bħala kerrej skont l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena bħala kera għall-fond 148, Triq Manuel Dimech, Sliema, fl-ammont ta' erbgħa mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€483.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.

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

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[24]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.