BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 445/23JG
Nru fuq il-Lista: 4

Norman Falzon Scerri (K.I. 467559M)

vs

Gaetano sive Gejtu Friggieri (K.I. 941345M) u martu Mary Doris sive Doris Friggieri (K.I. 589647M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 31 ta' Awwissu 2023[1], flimkien mad-dokument hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarji tal-fond u cioe terran bin-numru ufficjali tmienja u erbghin (48), bl-isem 'St. Mary' fi Triq Lorenzo Balbi, Marsa, liema fond jinsab sottopost ghall-fond bl-isem 'Santa Rita' inkluz is-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

sottosuol kollu taghha kif ukoll l-arja kollu usque ad coelum ta' dik il-parti diviza minnha li ma tinsabx sottoposta ghall-fond kontigwu bl-isem 'Santa Rita';

*Illi l-propjeta in kwistjoni giet akkwistata mir-rikorrenti minghand Michael Calleja u martu Edmea Calleja permezz ta' Att ta' Bejgh ippubblikata min-Nutar Dottor Claire Camilleri nhar id-disgha (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (2023) [**Dok A**];*

Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimati Gaetano sive Gejtu u Mary Doris sive Doris konjugi Friggieri qabel is-sena elf disa mija hamsa u disghin (1995);

Illi l-kera li tithallas a tenur tal-ligi tammonta ghal mitejn u hamsa u erbghin Ewro (€245) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet 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-intimati Gaetano sive Gejtu [K.I. Nru. 941345(M)] u Mary Doris sive Doris [K.I. Nru. 589647(M)] konjugi Friggieri huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond il-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-kerrejja 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-Artikoli 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti 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 2022;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

(i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Gaetano sive Gejtu [K.I. Nru. 941345(M)] u Mary Doris sive Doris [K.I. Nru. 589647(M)] konjugi Friggieri huma l-inkwilini tal-fond bin-numru ufficjali tmienja u erbghin (48), bl-isem 'St. Mary' fi Triq Lorenzo Balbi, Marsa, u li jikkwalifikaw 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' Gaetano sive Gejtu [K.I. Nru. 941345(M)] u Mary Doris sive Doris [K.I. Nru. 589647(M)] konjugi Friggieri 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 ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2022;

(iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ufficjali tmienja u erbghin (48), bl-isem 'St. Mary' fi Triq Lorenzo Balbi,

Marsa, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

(iv) Jordna, f'kaz illi l-intimat Gaetano sive Gejtu [K.I. Nru. 941345(M)] u Mary Doris sive Doris [K.I. Nru. 589647(M)] konjugi Friggieri ma jissodisfawx 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 l-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrent u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Settembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 16 ta' Ottubru 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament, ir-rikorrent ghandu jipprova t-titolu li bih qed jippretendi li jressaq it-talbiet mertu ta' din il-procedura.*

---

[2] A fol 7 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 15 *et seq* tal-proċess.

2. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, l-esponenti huma nies pensjonanti, u jissoddisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi peress li d-dhul u l-kapital taghhom ma jeccedux l-ammonti stipulati fil-ligi.

3. L-eccepjenti jirrilevaw ukoll li huma gja' hallsu l-kera dovut lis-sidien sal-ahhar ta' Dicembru 2023 u li hadd qatt ma interpellahom, qabel illum, dwar il-kera jew l-ammont imhallas minnhom.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Arielle Agius u Leonard Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati kif ippreżentata fil-5 ta' Diċembru 2023[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Diċembru 2023[7].

Ra illi fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 108 *et seq* tal-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[8] 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[9]. 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[10]. 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

[8] Att XXVII tas-sena 2018.

[9] 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.

[10] 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.

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[11], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokument ippreżentat mir-rikorrent mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[12].

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 mija u tletin elf Ewro (€130,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[13].

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' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena.

[11] 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".
[12] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-regolament 9.
[13] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[14]. 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 l-intimati konjuġi Friggieri huma l-inkwilini tal-fond 48, St Mary, Triq Lorenzo Balbi, Marsa u jikkwalifikaw bħala kerrejja tal-fond in kwistjoni ai termini tad-definizzjoni tal-liġi f'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' limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrent l-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena bħala kera għall-fond 48, St Mary, Triq Lorenzo Balbi, Marsa, fl-ammont ta' mitejn u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€216.66ċ) 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.

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

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[15]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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