BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 307/2023
Nru fuq il-Lista: 7

Clint Gatt (K.I. 418987M)

vs

Evelyn Briffa (K.I. 0497344M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 ta' Mejju 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti Clint Gatt huwa proprjetarju tal-fond numru 40, fi Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera gia fil-limiti tal-Hamrun liema fond ilu mikri lill-inkwilina Evelyn Briffa taht kirja ta' qabel is-sena 1995, bil-kera*

[1] Kliem miżjuda permezz ta' digriet datat 17 ta' Jannar 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

originarjament ta' sitta u tletin Lira Maltin (Lm 36) fis-sena u illum hija ta' mitejn u tletin ewro (Eur230) fis-sena.

2. *Ir-rikorrenti akkwista l-fond mertu tal-kawza u cioe l-mezzanin bl-arja libera tieghu numru erbghin (40), fi Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera gia fil-limiti tal-Hamrun, minghand Georgina Sillato, permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Frar 2023, fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb (kuntratt anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****)*

3. *Illi l-venditrici Georgina Sillato kienet akkwistat l-imsemmi fond permezz ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 12 ta' Ottubru 1994, (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B****) wara li dan il-fond kien ghadda ghand Georgina Sillato mill-wirt tal-genituri taghha Edgar u Maria konjugi Portelli li mietu fit-8 ta' Jannar tas-sena 1948 u 23 ta' Awwissu 1956 rispettivament, liema wirt gie regolat permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon 22 ta' Dicembru 1947 (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dokument C****).*

4. *Illi sussegwentement il-werrieta ta' Edgar u Maria konjugi Portelli, kienu dahlu f'kuntratt ta' imissjoni fil-pussess ta' prelegati u ratifika datat 28 ta' Mejju 1987 (anness u mmarkat bhala* ***Dokument D****).*

5. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimata versu kirja ta' €230.00 fis-sena liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghatx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-****Dokument E*** *hawn anness; 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.*

6. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

7. *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-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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma tissodisfax 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, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** *illi l-intimata* **Evelyn Briffa (0497344M)** *hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 40, fi Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera gia fil-limiti tal-Hamrun, u tikkwalifika 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'* **Evelyn Briffa (0497344M)** *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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

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 40, fi Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera gia fil-limiti tal-Hamrun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimata* ***Evelyn Briffa (0497344M)*** *tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata* ***Evelyn Briffa (0497344M)*** *ma tissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.*

VI. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi*

Ra d-digriet tat-23 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Lulju 2023[4].

---

[3] A fol 43 tal-proċess.
[4] A fol 46 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Evelyn Briffa datata 18 ta' Ottubru 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti taqbel mal-ewwel talba rikkorenti u tikkonferma illi hi għandha tiġi dikjarata l-inkwilina tal-fond numru 40, Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera, gia fil-Limiti tal-Ħamrun, u tikkonferma li tali kirja ilha sa minn qabel l-1995;*

2. *Illi l-esponenti tirrileva illi hija armla u m'għandha ebda residenza oħra għajr għall-fond in kwistjoni u għalhekk m'għandha bl-ebda mod tiġi żgumbrata mill-post li ilu d-dar u residenza tagħha sa mill-1971;*

3. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'***Artikolu 5(7)** *u* **Artikolu 6(6)** *tal-***Liġi Sussidjarja 16.11** *u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandhix tiġi ordnata tiżgumbra l-proprjeta' 40, Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera, gia fil-Limiti tal-Ħamrun;*

4. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta'* **Artikolu 47 tal-Kap 69,** *u dan sabiex l-esponenti tkun tista' tibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.*

   Daqstant l-esponenti tissottometti għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

[5] A fol 53 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6] fejn ġew nominati l-Periti Karl Cutajar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti datat 14 ta' Novembru 2023[7].

Ra n-nota tar-rikorrent tal-14 ta' Diċembru 2023[8] fejn ippreżenta rapport peritali *ex parte*.

Ra n-nota tal-intimata datata 15 ta' Diċembru 2023[9] permezz ta' liema ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[10] fejn xehdet l-intimata, seħħet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-proċeduri tħallew għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[6] A fol 54 tal-proċess.
[7] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 68 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 69 tal-proċess. In-nota ġiet eventwalment iġġuramentata fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024.
[10] A fol 121 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[11] 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[12]. 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[13]. 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'

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, kif ukoll mix-xhieda tal-intimata stess li tikkonferma lir-rikorrent akkwista l-propjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 tletin elf Ewro (€230,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord

---

[14] 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".
[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm huwa minnu li ġie eżebit rapport peritali *ex parte*, huwa ċar li l-Bord għandu joqgħod fuq ir-rapport tal-Periti nominati.

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' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimata Evelyn Briffa tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru erbgħin (40), Triq il-Kardinal Sceberras, Santa Venera, fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħamest u sitt talba.
5) 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri

Deputat Reġistratur