BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 355/23JG
Nru fuq il-Lista: 16

Agostino Duca [K.I. 0072855M], Maria Anna sive Anna Duca [K.I. 140557M] u Edward John Saviour Duca [K.I. 0043183M]

vs

Fortunato sive Effie Gatt [K.I. Nru 0386961(M) u Maria Carmela Gatt [K.I. Nru 454564(M)] u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197),*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra u cioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huwa l-uzufruttwarji ta' l-istess fond.

2. Illi Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghed jigi hawn annessu mmarkat bhala ***'Dokument A'.***

3. *Illi sussegwentament u cioe permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021, Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca trasferrew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur binhom Edward John Saviour Duca l- appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, b'dana illi l-konjugi Duca rrizervaw a favur taghhom l-uzufrutt vita durante, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument B'.*

4. Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-intimati Fortunato sive Effie u Maria Carmela konjugi Gatt snin kbar ilu ossija qabel is-sena 1995, versu kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u illum bil-kera ta' Eur 210 s-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi ai termini ta' l-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-kerrej 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 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-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2022.

7. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfawx 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 biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

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

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Fortunato sive Effie Gatt [K.I. Nru 0386961(M) u Maria Carmela Gatt [K.I. Nru 454564(M)] huma l-inkwilini tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa u 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 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa 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.

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif 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-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-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul 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 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 datat 5 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 23 ta' Awwissu 2023[3].

---

[2] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati datata 24 ta' Ottubru 2023[4] fejn *ad litteram*, eċċepew is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament sta għar-rikorrenti li jġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huwa jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 197, St, Joseph, Flat 4, Triq Isouard, Marsa;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom 'l fuq minn sittin sena, huma għal kollox dipendenti fuq benefiċċji soċjali li jirċievu mill-Gvern stante li l-esponenti Maria Carmela Gatt hija marida u ilha hekk għal numru ta' snin. Huma m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f' dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

6. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Stephanie Cassar u Philip Grech.

Ra n-nota bl-affidavits tal-intimati u d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi datata 25 ta' Ottubru 2023[6].

---

[5] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 23 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-30 ta’ Novembru 2023[7].

Ra illi fis-seduta tal-11 ta’ Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla 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[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

---

[7] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[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

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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati 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 tmintax-il Ewro (€118,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[13].

---

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.

[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(5) u 6(4) magħdud ma' dak li jrid ir-regolament 9.

[13] 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' elfejn tliet mija u sittin Ewro (€2,360) 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[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 Gatt huma l-inkwilini tal-fond ossia l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isouard, Marsa u jikkwalifikaw bħala kerrejja ai termini tal-liġi.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimati Gatt jibdew iħallsu lir-rikorrent l-ammont ta' elfejn tliet mija u sittin Ewro (€2,360) fis-sena bħala kera għall-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St.

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

Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, fl-ammont mija u sitta u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€196.66ċ) 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.

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.