BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 363/23JG
Nru fuq il-Lista: 18

Maria Frendo (K.I.0770548M) u Gaetano Frendo (K.I.465046M)

vs

Joseph Galea (K.I.434454M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***179, gja 25, Triq Balbi, Il-Marsa*** *liema proprjeta' huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A'.***

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. Illi l-fond gie mikri lil intimat Joseph Galea mis-sena 1980 u dana bil-kera ta' mizera ta' LM 150 fis-sena.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument B'.***

4. Illi dan il-fond ghadu okkupat mill-intimat Galea b'kera mizera fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, li wara s-sena 2010 il-kera saret €300 u gholiet fis-sena 2017 ghal €700 fis-sena u dan kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera, liema estratt qed jigi hawn ezebit u mmarkat bhala ***'Dokument C'.***

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat hija l-inkwilina rikonoxxuta 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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

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* ***Joseph Galea (K.I. 434454 M)*** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond* ***179 gja 25, Triq il-Balbi, Il-Marsa*** *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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat* ***Joseph Galea (K.I. 434454 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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja 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* ***179 gja 25, Triq il-Balbi, Il-Marsa*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimat* ***Joseph Galea (K.I. 434454 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 mid-data tas-sentenza odjerna.*

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

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Awwissu 2023[3].

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

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti hemm qbil mal-ewwel talba u cioe hemm qbil li l-intimat Joseph Galea huwa l-inkwilin tal-fond 179, Triq Balbi, Marsa u jikkwalifika bhala kerejj ta' dar ta' abitazzjoni a bazi tat-tifsira elenkata fl-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;*

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma hux qed jopponi ghat-tieni (2) talba u cioe sabiex isir it-test tal-mezzi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-intimat huwa intitolat li jkompli jokkupa l-imsemmi fond bhala d-dar t'abitazzjoni tieghu;

---

[2] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 39 tal-proċess.
[4] A fol 41 *et seq* tal-proċess.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti , fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilin ghamel kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holoq fih l-ligi stess;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti jeccepixxi li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tieghu li jistabilixxi l-persentagg li a bazi tieghu ghandu jsehh l-awment fil-kera, ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-eta' avvanzata tal-intimat eccipjenti, l-introjtu li ghandu l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedi, u kif ukoll ghandu jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilin wettaq kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum. Konsegwentement l-eccipjenti m'ghandux ikun kostrett ihallas 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezjonijiet precedent u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-esponenti eccipjenti dejjem wettaq l-obbligi tieghu bhala inkwlin u l-kera dejjem giet accettata u konsegwentement kwalunkwe awment ghandu jibda jghodd mid-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfa il-kriterju tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:

a. Illi l-intimat eccepjenti, jgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 179, Triq Balbi, Marsa;

b. Illi introjtu li l-eccipjenti jircievi u l-kapital tal-intimat eccipjenti ma jaqbzux l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;

c. Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfa l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqlu l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur tieghu tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigi ordnat jizgombra mill-fond inkwistjoni u/jew sabiex ihallas xi kumpens;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-ispejjez tal-procedura odjerna, l-intimat esponenti m'ghandux jigi tenut ihallas kwalunkwe spejjez gudizjarji stante li huwa qatt ma naqas li jhares l-obbligazzjonijiet taieghu u dejjem aderixxa ruhhu mal-ligi nostrana;

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Danica Mifsud.

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

Ra r-rapport tal-Periti datat is-6 ta' Diċembru 2023[7].

---

[5] A fol 44 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 163 *et seq* tal-proċess.

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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

---

[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**

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. Fil-fatt, ġew anke preżentati xi kopji ta' irċevuti tal-kera[12].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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] A fol 12 *et seq* tal-proċess.

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[14] 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' erbat elef u sitt mija Ewro (€4,600) fis-sena.

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 mija, disgħa u sebgħin (179), gja 25, Triq Balbi, Il-Marsa u jikkwalifika bħala kerrej 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-intimat Joseph Galea jibda jħallas lir-rikorrent l-ammont ta' erbat elef u sitt mija Ewro (€4,600) fis-sena bħala kera għall-fond mija, disgħa u sebgħin (179), gja 25, Triq Balbi, Il-Marsa , fl-ammont ta' tliet mija u 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 ir-raba' 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