BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 210/2023 JG
Nru fuq il-Lista: 1

Adrian Genovese (K.I. 766660M) u Godwin Genovese (K.I. 899354M)

vs

Raymond Peregin (K.I. 416261M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' April 2023[1], fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta' d-dar bl-arja taghha, u bil-gnien inkluz, ufficjalment markata bin-numru seba' mija u tlieta u ghoxrin (723), fi Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun.

Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-23 ta' Dicembru 1986, l-awtur tal-esponenti Dun George Farrugia kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena lill-intimat Raymond Peregin id-dar fuq imsemmija, ghal skop residenzjali, bic-cens annwu u temporanju ta' mija u tmenin liri Maltin (LM180 fis-sena, pagabbli kull sena b'lura.

Illi din l-enfewsi temporanja skadiet fit-23 ta' Dicembru 2007, u wara dakinhar l-intimat baqa' jokkupa din id-dar b'titolu ta' kiri.

Illi b'kuntrattta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Michael Joseph Galea fis-27 ta' Frar 2017, dan il-fond gie assenjat lill-esponenti flimkien bejniethom, b'titolu ta' proprjeta' soggett ghall-kirja tal-intimat.

Illi prezentement, l-intimat ihallas €300 (tlett mitt Ewro) kera kull xahar bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 12B** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u>, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' din id-dar jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament residenzjali fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-**art. 12B(3)(c)** tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimat tad-dar 723, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn din id-dar, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tad-dar 723, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan l-appartament fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 6 ta' Ġunju 2023[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 15 ta' Ġunju 2023[4].

---

[2] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tal-1 ta' Awwissu 2023[5] u d-digriet tal-Bord tat-3 ta' Awwissu 2023[6] li bih intlaqgħet it-talba għan-notifika bil-proċedura tal-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-intimata datata 6 ta' Settembru 2023[7] fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Ili t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet il qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;*
2. *Fl-ewwel lok, l-intimat dejjem onora I-kundizzionijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija coje l-fond bin-numru seba' mija u tlieta u ghoxrin (723) gewwa Trig il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun inghatat lilu b'titolu ta' kera;*
3. *Fit-tieni lok, I-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Raymond Peregin huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta il jipprovdi ghall-awmenti fil-has pagabbli bhala kera lis-sidien skond I-gholi tal-hajja;*
4. *Fit-tielet lok, I-intimat huwa tabilhaq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzioni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza il Tnehhi l- Kontroll tad-Djar kif emendat bl-At XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimat huwa tabilhaga rikonoxxut bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

[5] A fol 30 tal-proċess.
[6] A fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 33 *et seq* tal-proċess.

5. *Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjent jirileva il z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzionali ghal dan ir-rispettabbli Bord,tant ili I-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi il z-zieda fil-kera ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*
6. *Ili bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi I-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderazzioni minn dan I-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal- istess ammont pagabbli da parti l-intimat;*
7. *Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjent jirrileva wkol li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista' issir gradwalment;*
8. *Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzioni tal-kawza, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika ghat-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 dan stante ili huwa ma ghandu l-ebda dhul u proprjetà ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqsant, l-intimat huwa persuna il jimmerita I-protezzjoni socjali biex ikolu akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' tieghu;*
9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri il jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzioni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzioni.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2023[8] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u David Anastasi.

Ra n-nota tal-intimat datata 6 ta' Novembru 2023[9] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi u x-xhieda tiegħu kif traskritta mogħtija fl-udjenza tas-6 ta' Novembru 2023 stess, fejn ikkonferma l-istess nota bil-ġurament tiegħu.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-4 ta' Jannar 2024[10].

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[11], din il-kawża tħalliet 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[12] 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

[8] A fol 37 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 39 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 104 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[13]. 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[14]. 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' 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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent da parti tal-intimat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

---

[13] 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.

[14] 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.

[15] 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".

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

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 tliet mija u għaxart elef Ewro (€310,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Madanakollu, f'dan il-każ wara eżami tad-dħul minimu tal-intimat u karenza totali ta' kapital, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi tkun waħda li l-intimat jista' jlaħħaq magħha. Għalkemm ġeneralment dan il-Bord jgħaddi sabiex jagħti l-massimu, kien hemm okkażjonijiet fejn ma sabx li kellu jimxi b'dak il-mod[19] u din tal-lum hija waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 1.5% u għalhekk il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€4,650) fis-sena.

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

---

[17] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[19] Ara fost oħrajn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>John *sive* Ian Salomone *et* vs Hamish Dempster *et*,</u>** (Rik Nru: 585/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar id-19 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata).

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru seba' mija u tlieta u ghoxrin (723), fi Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun, fl-ammont ta' erbat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€4,650) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€387.50ċ) 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