BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 416/2023
Nru fuq il-Lista: 3

John Agius (K.I. 508261M) u martu Josephine Agius (K.I. 110666M), Michael Agius (K.I. 516259M) u martu Angela Agius (K.I. 371962M), Neville Agius (K.I. 92870M) u martu Maria Emanuela Agius (K.I. 526971M), Paul Agius (K.I. 94763M) u martu Therese Agius (K.I. 616664M)

vs

Emanuel Muscat (K.I. 7354M) u martu Maria Dolores Muscat (K.I. 840153M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Awwissu 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti, huma propjetarji tal-fond* **ġja**[2] *Flat 1/2, Ciappella Flats, 4, Triq Sir Harry Luke Mgarr, liema fond huma jikru lill-intimati konjugi Muscat versu l-kera ta' €420 fis-sena pagabbli kull sena b'lura.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament jappartjeni lill- Michael Gauci u Grazia Gauci, li huma n-nanniet materni tal-esponenti.*

3. *Illi Michael Gauci miet fid-19 ta' Marzu 1986 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok A, u l-wirt tieghu gie ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja hawn annessa u mmarkata Dok B, waqt li l-wirt ta' Grazia Gauci li mietet fit-3 ta' Marzu 1990 kif johrog mic-certifikat hawn anness u mmarkat Dok C gie wkoll iddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja hawn annessa u mmarkata Dok. D.*

4. *Illi kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati Dok E u F, il-wirt ta' Michael Gauci ddevolva skond t-testment tieghu tat-23 ta' Settembru 1968 fl-Atti tan-Nutar A. Gatt li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok G, filwaqt li l-wirt ta Grazia Gauci ddevolva skond t-testment tas-17 ta' Mejju 1989 fl-Atti tan-Nutar Antoine Agius li kopja tieghu qeghda tigi ahwn annessa u mmarkata Dok H. Skond l-istess testmenti il-mejtin kienu hallew il-gid taghhom inkluz il-proprjeta lit-tliett uliedhom, ossija Carmela, Giuseppa u Maria, f'sehem ta' terz indiviz kullwiehed b'dan pero peress li omm l-esponenti, Carmela kienet mietet qabel, l-esponenti flimkien ma ohthpom Marianna, wirtu direttament dan s-sehem minghand in-nanniet taghhom.*

[2] Kelma miżjuda wara talba għal-korrezzjoni skond digriet tat-8 ta' Novembru 2023.

5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-4 t'Awwissu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette u sussegwentment permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-3 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela li kopja taghhom qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok I u J, , saret divizjoni tal-gid li hallew il-mejtin Michael u Grazia Gauuci, u b'dan l-appartamenti in kwistjoni messu fid-divizjoni lill-esponenti.*

6. *Illi b'kuntratt tas-6 ta' Settembru 2018 fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (hawn anness u mmarkat Dok. K), Marianne Agius assenjat u trasferixxiet versu u favur tal-erba hutha u zwieghom, ossia r-rikorrenti, kwint indiviz tal-fond taghha tal-appartamenti in kwistjoni.*

7. *Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta' dekontroll u dan kif jirrizulta minn Dok M hawn anness.*

8. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-l-intimati Muscat qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €420 fis-sena, meta l-valur 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.*

9. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

10. *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.

11. *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-intimati huma l-inkwilini tal-fond Flat 1/2 Ciappella Flats, 4, Triq Sir Harry Luke, Mgarr u jikkwalifikaw 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 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkompli jokkupaw 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 ta' l-intimati Muscat 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-kerreja 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 talFlat 1/2 Ciappella Flats, Triq Sir Harry Luke, Mgarr , u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Muscat 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*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 19 ta' Settembru 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Settembru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2023[6] fejn ġiet irtirata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Robert Musumeci. F'dik l-istess seduta seħħet korrezzjoni fir-rikors promotur.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 15 ta' Jannar 2024[8], fejn ġiet imressqa d-dokumentazzjoni neċessjarja għat-test tal-mezzi.

---

[3] A fol 100 tal-proċess.
[4] A fol 104 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 106 tal-proċess.
[6] A fol 110 tal-proċess.
[7] A fol 113 tal-proċess.
[8] A fol 126 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[9] fejn l-abbli difensur tal-intimati ddikjara li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tagħhom, l-partijiet straħu fuq il-valur peritali mogħti u l-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[10] 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[11]. 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[12]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[9] A fol 389 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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.
[12] 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[13], il-Bord jinsab sodisfatt bid-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

---

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.

[13] 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".

[14] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi**, (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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 ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000). 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 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' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati Muscat huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u cioe tal-fond ġja Flat 1/2 Ciappella Flats, 4, Triq Sir Harry Luke, Mgarr ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati Emanuel Muscat u Maria Dolores Muscat jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond ġja Flat 1/2 Ciappella Flats, 4, Triq Sir Harry Luke, Mgarr, fl-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€475) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

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

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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