BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 137/23
Nru fuq il-Lista: 6

Josephine *sive* Jessie Gatt (K.I. 437828M), Tonio Gatt (K.I. 662758M) u Joseph Gatt (K.I. 231766M)

vs

Angelo Savo (K.I. 9165A) u Doris Frances Savo (K.I. 85483M) u l-Awtorità tad-Djar, bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Marzu 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

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

1. Illi l-esponenti huma s-sid tal-fond Flat 2, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta liema fond huma jikru lill-intimati konjugi Savo versu l-kera ta' €1500 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem

2. Illi l-esponenti kienu wirtu dan il-fond mingahnd Carmelo Buhagiar permezz ta' testment sigriet tat-28 ta' Awwissu 1987 fl-Atti tan-Nutar Mario Bonello u gie debitament denunzjat kif jirrizulta mit-testment hawn anness u mmarkat Dok A u d-denunzja hawn annessa u mmarkata Dok B.

3. Illi dan il-fond kien originarjament inghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja li giet kkonvertita f'kirja mat-terminazjzoni taghha a tenur tal-Kap 158, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-10 ta' April 1993 fl-Atti tan-Nutar Jospeh Henry Sciriha hawn anness u mmarkat Dok C

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-l-intimati Savo qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal ***€1500 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,*

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

6. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 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.

7. Illi ai termini tal-Artikolu 12B (4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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 jordna li fi zmien sentejn id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, 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 2, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati ikomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'l-konjugi Savo 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% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- Flat 2, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati Savo 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 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[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[4], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimati datata 17 ta' Awwissu 2023[6].

Ra n-nota tal-intimati datata 30 ta' Awwissu 2023[7], permezz ta' liema ġiet imressqa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

---

[3] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 33 tal-proċess.
[7] A fol 39 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023[8] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota ulterjuri tal-intimati datata 9 ta' Novembru 2023[9] b'aktar dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2024[10] fejn seħħet korrezzjoni fir-rikors promotur 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[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,

[8] A fol 133 tal-proċess.
[9] A fol 136 tal-proċess.
[10] A fol 222 tal-proċess.
[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

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' 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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti, liema dokument ma ġewx kontestati. Jirriżulta wkoll li dan il-punt ma ġiex kontestat.

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[15].

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.

[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(5) u 6(4) 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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati humwa l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan ai termini tat-tifsira tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimati Angelo Savo u Doris Frances Savo jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena bħala kera għall-fond numru Flat 2, St. Anthony, Triq

[16] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **__Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,__** (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 **__Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,__** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Santa Monica, Pieta fl-ammont ta’ tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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.

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