BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 454/2023
Nru fuq il-Lista: 7

Josephine sive Joyce Carr (K.I. 30361M)

vs

Lawrence Deguara (K.I. 0092659M), Carmen Deguara (K.I. 0262659M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' Settembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond 28 gja 71B gja 28, Triq ir-Rebha , Rabat , liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti Joyce Carr mill-wirt tal-mejtin missierha u ommha Ambrogio Galea u Salvina Galea, u dan in kwantu nofs il-fond mill-legat mholli lilha minn Ommha Salvina Galea u dan skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14)*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957);żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disa mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999), u in kwantu ghar-rimanenti nofs, mill-legat mholli lilha minn missierha Ambrogio Galea u dan ukoll skond sitt testmenti fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u erbgha u hamsin(1957);żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf dis amija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999).

2. Illi originarjament, l-fond in kwistjoni kien gie mixtri minn missier ir-rikorrenti ossia minn Ambrogio Galea permezz tal-Att tan-Nutar Dottor Salvatore Abela datat wiehed u ghoxrin (20) ta' Marzu elf disa mija u sebghin (1970). Vide Dok. C Anness)

3. Illi missier ir-rikorrenti ossia Ambrogio Galea bin il-mejtin Giuseppe u Paola nee Bugeja miet fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u omm ir-rikorrenti ossia Salvina Galea mietet fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) rispettivament hekk kif irriżulta miz-zewg dikjarazzjonijiet kawża mortis t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela annessi u mmarkati bhala "Dokument A" u "Dokument B" u datati sbatax (17) ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) u sitta (6) ta' Dicembru elfejn u sittax (2016) rispettivament.

4. Illi ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni ossia 28 gja 71B , Triq ir-Rebha, Rabat jappartjeni fl-intier tieghu lir-rikorrenti Joyce Carr .

5. Illi l-fond 28 gja 71B , Triq ir-Rebha , Rabat kien originarjament gie dekontrollat minn missier ir-rikorrenti b'effett mit- 8 ta' Frar 1972 bic-certifikat numru 5440/72. Vide Dok F anness.

6. Illi originarjament (xi ftit wara li missier ir-rikorrenti kien xtara l-fond fl-1970) l-imsemmi fond kien gie mikri lill-missier l-intimata Carmen Deguara certu Duminku Micallef ghas-somma ta' (LM100) mitt lira maltin ossia 233.33 euros kull sitt xhur.

7. Illi s-Sur Duminku Micallef kien jghix fil-fond de quo mall-familja tieghu nkluz l-intimata Carmen Deguara K.I. 026659M u dan l-istat ta fatt dam ghaddej sal-1982 sa ma finalment kien hareg mill-fond huwa u kompliet tirrisjedi go fih it-tifla tieghu ossia l-intimata Carmen Deguara flimkien ma zewgha l-intimat Lawrence Deguara wara li dawn kienu zzewgu.

8. Illi minkejja li kienu qed jirrisjedu gol-fond l-intimati Deguara, l-ktieb tal-kera kien ghadu jghajjat lill-missier l-intimata Duminku Micallef sa ma fid-9 t' Awwissu 1997 bdew jiffirmaw l-intimati f'isimhom bhala kontinwazzjoni tal-istess kirja ta' missierha. (Vide Dok.D)

9. Illi b'effett mill-10 ta' Awwissu 1997, l-intimati konjugi Deguara bdew ihallsu kera ta' Lm200 (€466) kull sitt xhur ossia LM400 (€932)fis-sena. (Vide Dok. E)

10. *Illi b'rizultat tal- kuntratt tal-kera surreferita, l-kera li l-intimati konjugi Lawrence Deguara K.I 0092659M u Carmen Deguara K.I. 0262659M ghadhom qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal Lm200 (€466) kull sitt xhur ossia LM400 (€932)fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. (Vide Dok. D u Dok F)*

11. *Illi ai termini tal- Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u/jew tal-Att tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, 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 u f'dan l-istadju r-rikorrenti huma intitolati jitolbu awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq liberu, jew kwalsiasi persentagg verjuri li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit.*

12. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew tal-artikolu 12B tal-Kap 158 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 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 kif kien fl-1 ta' Jannar, 2022, jew ħames (5) snin qabel ma gie ntavolat dan ir-rikors.

***13.** Illi ai termini tal-Artikolu 4A tal_kap 69 u/jew tal-Artikolu 12B 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 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 konjugi Lawrence Deguara K.I 0092659M u Carmen Deguara K.I. 0262659M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 28 gja 71B, Triq ir-Rebha, Rabat 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 huma intitolati jkomplu 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 u/jew ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej fl-istadju inizjali tal-proċeduri , li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom u li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha bdew il-proċeduri ossia l-elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) u fir-rigward tal-kriterju dwar il-kapital, il-kapital kif kien fl-1 ta' Jannar, 2022, jew ħames (5) snin qabel ma gie ntavolat dan ir-rikors.

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 71B, Triq ir-Rebha , Rabat, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati konjugi Lawrence Deguara K.I 0092659M u Carmen Deguara K.I. 0262659M mill-fond in kwistjoni 19, Grazzja, Flat 2, Triq Mons. A. Buhagiar (gia New Street off Emanuele Vitale Street), Rabat, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn u jiddetermina l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skont il-każ.*

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 7 ta' Settembru 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Novembru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati Deguara datata 4 ta' Diċembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-6 ta' Frar 2024[6].

---

[2] A fol 93 tal-proċess.
[3] A fol 107 tal-proċess.
[4] A fol 110 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 111 tal-proċess.
[6] A fol 116 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Deguara, datata 28 ta' Frar 2024[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tat-12 ta' April 2024[8], 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[9] 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[10]. 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[11]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[7] Noti relattivi jinsabu a fol 124 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 591 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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.
[11] 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

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[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mar-rikors promotur u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera mill-intimati Deguara[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Deguara jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 ħamsin elf Ewro (€250,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Diċembru 2023, ġie

---

Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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.

[12] 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".

[13] A fol 591 tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. 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 għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati konjuġi Deguara huma l-inkwilini l-fond numru tmienja u għoxrin (28) ġia wieħed u sebgħin B (71B) Triq ir-Rebha, Rabat skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati Deguara jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru tmienja u għoxrin (28) ġia wieħed u sebgħin B (71B) Triq ir-Rebha, Rabat, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[15] 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.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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