BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 613/2023
Nru fuq il-Lista: 13

Maria Antoinette Deguara (K.I 652782 M)

vs

Francis *sive* Francesco Azzopardi (K.I 193660M) u Alexandra Azzopardi (K.I 186961M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fid-19 ta' Diċembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond **86, Triq Guze Pace, Hamrun,** li hija akkwistat mil-wirt tal-pro zija taghha ossia Beatrice Cardona, li ddevolva b'testament tal- 25 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-pro zija tar-rikorrenti, ossia Beatrice Cardona mietet fit-2 ta' Ottubru 1994 u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone giet debitament denunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni minn omm r-rikorrenti stante li hija kienet ghadha minuri, u dan skont dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Francis sive Francesco Azzopardi u qablu l-genituri tieghu ghal dawn l-ahhar cirka 60 sena bil-kera miżera ta' **€220** fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D"**.*

5. *Illi fil-kawza Rikors Nru 180/2021 JVC Nutar Dottor Maria Antoinette Deguara vs. Avukat tal-Istat gie mhejji rapport mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, fuq l-istess fond in kwistjoni kopja tar-rapport hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E"**.*

6. *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.*

7. *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.

8. *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* ***Francis sive Francesco Azzopardi (K.I 193660 M) u Alexandra Azzopardi (K.I 186961 M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond* ***86, Triq Guze Pace, Hamrun*** *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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati* ***Francis sive Francesco Azzopardi (K.I 193660 M) u Alexandra Azzopardi (K.I 186961 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 ***86, Triq Guze Pace, Hamrun,*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata* ***Francis sive Francesco Azzopardi (K.I 193660 M) u Alexandra Azzopardi (K.I 186961 M)*** *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 u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 8 ta' Jannar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' Jannar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' April 2024[4] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-risposta tal-intimati Azzopardi mressqa fit-12 ta' April 2024[5].

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2024[7], fejn instemgħet ix-xhieda ta' Alexandra Azzopardi; ġiet imressqa nota ġuramentata tal-intimati kontenenti dokumentazzjoni rikjesta għat-twettieq tat-test tal-mezzi[8]; seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati li r-rikorrenti hija sid il-kera u l-kawża tħalliet

[2] A fol 29 tal-proċess.
[3] A fol 32 tal-proċess.
[4] A fol 44 tal-proċess.
[5] A fol 46 tal-proċess.
[6] A fol 50 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 58 tal-proċess.
[8] A fol 60 tal-proċess.

għas-sentenza in difett t'ostakolo wara li l-intimati ngħataw terminu sabiex iressqu ċedoli ta' depożitu relattivi.

Ra n-nota tal-intimati, mressqa fil-5 ta' Lulju 2024, b'ċedoli ta' depożitu.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li għandu jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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,

---

[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.

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 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-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u dawk tal-intimati li ressqu numru ta' ċedoli ta' depożitu tal-istess krja magħmula kontra r-rikorrenti. Dan il-fatt ma kienx kontestat tant li l-intimati hekk iddikjaraw quddiem il-Bord.

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[13].

---

[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 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.
[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] 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 mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€255,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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[15]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba, u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Azzopardi jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat sitta u tmenin (86), Triq Guże Pace, Ħamrun, fl-ammont ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€425) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

---

[14] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li mar-rikors promotur ġie mressaq rapport peritali ieħor (b'ammont inqas minn dak tal-Periti tal-Bord), iżda mill-atti ma jirriżultax li kien hemm qbil li dan il-Bord jimxi fuq dak ir-rapport u b'hekk ġew inkarigati Periti tiegħu.

[15] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

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