BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 515/2023
Nru fuq il-Lista: 6

N.A.M.D. Limited (C-16568)

vs

Nazzareno Rizzo (K.I. 507952M) u Marlene Rizzo (K.I. 460253M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 t'Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi permezz ta' żewġ kuntratti ta' akkwist ippubblikati fl-atti tan-Nutar Patricia Hall nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u d-dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) rispettivament, ir-Rikorrenti akkwistat is-sehem sħiħ tal-fond bin-numru 67, Triq San Franġisk, il-Marsa – kopja tal-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kuntratti qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument A'*** *u* ***'Dokument B'*** *rispettivament;*

2. *Illi l-fond hawn imsemmi huwa mikri permezz ta' kirja protetta skont l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disgħa mija ħamsa u disgħin (1995) lill-intimati konjuġi Rizzo bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħhom, b'dawn tal-aħħar iħallsu s-somma ta' mitejn u tlieta u tletin ewro (€233.00) fis-sena għall-imsemmija kera tal-fond;*

3. *Illi permezz tal-proċedura odjerna, ir-Rikorrenti qiegħda tiprevalixxi ruħha mid-dritt li tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u titlob li jsir test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Rizzo u konsegwentement l-ammont ta' kera mħallas jiġi rivedut għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, ossia s-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023), u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u, jew dikjarazzjoni li l-intimati konjuġi Rizzo għandhom jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn jekk dawn ma jissodisfawx il-kriterji tal-imsemmi test tal-mezzi;*

4. *Illi dan il-Bord għandu jirrevedi l-kera għall-massimu permissibbli mil-Liġi minħabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar f'każijiet bħal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti tagħti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' għaxart elef ewro (€10,000) fis-sena;*

5. *Illi l-Awtorità tad-Djar qiegħda tiġi notifikata ukoll b'dan ir-rikors sabiex jkollha d-dritt tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawża odjerna, u dana ai termini tal-Liġi.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan u tad-dritt, ir-Rikorrenti qiegħda bil-qima titlob lil dan il-Bord:

I. ***Jiddikjara illi Nazzareno Rizzo u Marlene Rizzo huma l-inwilini tas-soċjetà rikorrenti tal-fond bin-numru 67, Triq San Franġisk, Il-Marsa ai termini tal-Liġi.***

II. ***Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Nazzareno Rizzo u Marlene Rizzo ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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, Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.***

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond bin-numru 67, Triq San Franġisk, Il-Marsa, mikri mill-intimati Nazzareno Rizzo u Marlene Rizzo mir-rikorrenti, għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' jiġi stabbilit minn żmien għal żmien, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), ossia s-sena li***

matulha ġie ppreżentat ir-rikors odjern, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikkundanna u Jordna lill-intimati Nazzareno Rizzo u Marlene Rizzo jibdew iħallsu tali kera fix-xahar hekk kif awmentata minn dan il-Bord mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

V. Alternattivament, f'każ illi l-intimati Nazzareno u Marlene Rizzo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, Jordna l-iżgumbrament tagħhom mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, ossia l-fond bin-numru 67, Triq San Franġisk, Il-Marsa, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Bord għal dan il-għan, u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data tad-deċiżjoni ta' dana l-Bord u l-kera illi għandha titħallas matul dan iż-żmien, jekk ikun il-każ.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 19 ta' Ottubru 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 26 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 30 ta' Ottubru 2023[4].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fl-14 ta' Novembru 2023[5] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

[2] A fol 21 tal-proċess.
[3] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[6] fejn s-soċjetà rikorrenti ppreżentat nota b'dokumenti u ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Alistair Avallone.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-30 ta' Jannar 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[8], fejn l-avukat tal-intimati ddikjarat li huma jirrikonoxxu lis-soċjetà rikorrenti bħala sidien il-kera 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[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

[6] A fol 93 tal-proċess.
[7] A fol 113 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 126 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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, mhux kontestati. Apparti minn hekk jiġi mfakkar li fl-aħħar seduta seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent[13].

---

[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 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] 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.

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[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 mija u tmenin elf Ewro (€180,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie 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 għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond enumerat sebgħa u sittin (67), Triq San Franġisk, il-Marsa.

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.

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

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.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Rizzo jibdew iħallsu lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat sebgħa u sittin (67), Triq San Franġisk, il-Marsa, fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames 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