BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' April 2024

Rikors Nru: 411/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Roderick Falzon (K.I. 425967M)

vs

Raymond Micallef (K.I. 0241160M), Margaret Micallef (K.I. 0199569M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

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

> *1.Illi permezz tat-testment ta' Joseph Falzon tas-sena erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017), ħalla bħala titlu ta' legat in pjena u assoluta proprjeta' a favur ta' ibnu Roderick Falzon id-dar fl-intier tagħha liema dar għandha n-numru uffiċjali ta' tlieta (3) u ġġib l-isem Don Alfred (ġieli riferuta bħala Dun), fi Triq il-Pjazzetta Attard libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi mikrija lil terzi persuni, fejn id-decujus ħalla b'wirt*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

lil Maria Dolores sive Doris Falzon KI692945M, b'titlu ta' prelegat kull kera li tidħol minn proprjeta' u beni parafernali tiegħu u li ġew għandu b'wirt. (DOK RF1)

2. Illi fl-Atti tan-Nutar Dottor Maria Aquilina tas-sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) , Maria Dolores sive Doris Falzon irrinunzjat għad-dritt tal-kera mingħajr ebda pretenzjoni jew dritt ulterjuri fuq l-imsemmija proprjeta' (DOK RF2) .

3. Illi allura dan il-fond illum huwa kompletament fil-kontroll tar-rikorrenti Roderick Falzon, kemm in nuda proprjeta' kif ukoll l-użu frutt li jirriżulta mill-kirja tal-istess fond.

4. Illi dan il-fond kien ilu mikri għexieren ta' snin versu l-kera annwali ta' tmien mija sitta u erbgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€846.40). Mill-bqija dan il-fond hu liberu hu frank. (DOK RF 3).

5. Illi r-rikorrenti ma aċċettax il-kera minn Mejju 2023.

6. Illi r-rikorrenti jrid jivvali minn Artiklu 4A (2) tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera.

7. Illi kif provdut f'Artiklu 1622 A tal-Kodiċi Ċivili titlob ukoll lill- dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerrej ***Raymond Micallef KI 0241160 M u Margaret Micallef KI 0199569M*** *hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) , u li dana jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2023, biex tiġi stabbilita sarx xi*

trasferiment ta' proprjeta' mobbli jew immobli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2022;

8. Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smigħ ta' rikors preżentat;

Tgħid għalhekk l-intimat l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati* ***Raymond Micallef KI 0241160 M u Margaret Micallef KI 0199569 M*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 3, Don Alfred, Triq il-Pjazzetta Attard, u jikkwalifikaw bħala l-kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 3, Don Alfred, Triq il-Pjazzetta Attard, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2023;*

3. *Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikor preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;*

4. *Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq* ***Raymond Micallef KI 0241160 M u Margaret Micallef KI 0199569 M*** *u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2022;*

5. *Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 12B;*

6. *Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

7. *Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u /jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*

Bl-ispejjeż,

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 9 ta' Awwissu 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fid-19 ta' Ottubru 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2023[4] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Robert Musumeci. Dakinhar ġiet mressqa wkoll nota ġuramentata tal-intimati bit-test tal-mezzi.[5]

---

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 22 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 23 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-14 ta' Diċembru 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024[7], fejn l-avukat tal-intimati ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif miftiehem.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[8] 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 172 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 186 tal-proċess.
[8] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[9]. 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[10]. 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[11] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti kif ukoll mill-intimati stess, li ressqu ċedoli ta' depożitu tal-kera relattiva.

---

[9] 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.

[10] 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.

[11] 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".

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[12].

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 tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[13]. 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[15]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtorità bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai,

---

[12] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[13] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,</u>** (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[15] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

kellha tiġi indikata bħala intervenuta biss. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Raymond Micallef u Margaret Micallef huma l-inkwilini tal-fond enumerat tlieta (3), Don Alfred, Triq il-Pjazzetta, Attard u dan skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi dak hemm mitlub seħħ waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba billi ma kienx hemm insistenza dwar dan mir-rikorrent.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba' talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) Jilqa' s-sitt talba u jordna li l-intimati Raymond Micallef u Margaret Micallef jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin Ewro (€550) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
7) Jiċħad is-seba' talba billi r-rikorrenti naqsu milli jispeċifikaw x'kundizzjonijiet ġodda riedu.
8) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent. L-ispejjeż tal-intimati jitħallsu mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur