BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 63/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Catherine Zammit (K.I. 460040M)

vs

Jeoffrey Rizzo (K.I. 556060M) u Simone Rizzo (K.I. 32266M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokument hemm anness fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi hija propjetarja tal-fond 7, Rue D'Argens, Msida, li hija tikri lill-intimati Jeoffrey u Simone konjugi Rizzo versu l-kera ta' €250 fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi r-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-31 t'Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood hawn anness u mmarkat* **Dokument A.**

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien gie rekwisizzjonat skond Ordni ta' Rekwisizzjoni Numru 2440 fl-14 ta' Mejju 1986, u sussegwentement gie derekwizizzjonat fid-29 t'April 2003.*

4. *Illi l-fond mhuwiex fond dekontrollat tant li l-istess fond kien gie rekwizizzjonat.*

5. *Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

6. *Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru: 116/19/1 FDP, fl-ismijiet Erika Gollcher v. Avukat tal-Istat et deciza fis-26 ta' Jannar 2022, fejn il-Qorti sabet illi gialadarba s-sidien kienu jaccettaw l-kera, ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan holoq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sidien, u nholqot bejniethom relazzjoni ta' kera peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni giet regolata mil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

7. *Illi ghalhekk huwa dan il-Bord illi huwa kompetenti sabiex jisma din il-kawza u mhux il-Prim Awla tal-Qorti Civili.*

8. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, 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.*

9. *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 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.*

10. *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. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

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 **Jeoffrey Rizzo (K.I. 556060M) u Simone Rizzo (K.I. 32266M)** huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 7, Rue D'Argens, Msida 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 ta' **Jeoffrey Rizzo (K.I. 556060M) u Simone Rizzo (K.I. 32266M)** 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 2023, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.*

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 7, Rue D'Argens, Msida u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimati **Jeoffrey Rizzo (K.I. 556060M)** u **Simone Rizzo (K.I. 32266M)** 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 mid-data tas-sentenza.*

Ra d-digriet tiegħu tal-14 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 ta' Frar 2024[3].

---

[2] A fol 46 tal-proċess.
[3] A fol 49 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati Rizzo mressqa fl-14 ta' Marzu 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi. Dakinhar ġie mressqa n-nota ġuramentata tal-intimati kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-18 ta' April 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[8] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Catherine Zammit u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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.

[4] A fol 53 tal-proċess.
[5] A fol 54 tal-proċess.
[6] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 271 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 278 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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 anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens[13]. Dan il-fatt

[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.

ma kienx wieħed kontestat, tant li l-intimati lanqas ressqu eċċezzjoni f'dan is-sens.

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

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[15]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[16].

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħda ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2023[17]. Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ *gross*[18].

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

[15] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[16] Issir referenza għal dak konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet **Anthony Sammut *et* vs Mariella *sive* Maria Isabella Ellul Bonici,** (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet **Richard Saliba *et* vs Marika Sciberras *et*,** (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Josephine Grech *et* vs Raymond Grech *et*,** (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).

[17] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2024 u allura hija s-sena 2023 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "*Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*

[18] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Brian Portelli *et* vs Raymond Cini**, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata).

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul waħdu ta' Jeoffrey Rizzo[19] jirriżulta li dan jaqbeż[20] il-massimu li tippermetti l-liġi[21]. F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' leġislatur[22] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[23]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[24]. Għalkemm il-Bord japprezza dak li ntqal fin-nota ġuramentata, li dan id-dħul kien wieħed sostanzjali minħabba pagament ta' darba (ta' snin ta' servizz), jistqarr li ħarsa lejn id-dħul tal-intimat fis-sena preċedenti (dik tas-sena 2022) ukoll kien jaqbeż il-massimu tal-liġi[25]. Fi kliem ieħor, li kieku l-kawża ġiet promossa sena qabel, ir-riżultat kien ħa jkun l-istess.

Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Strickland Limited vs Mario Bugeja *et,*</u>** (Rik. Nru. 550/21)**,** mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata)

[19] Huwa minnu li l-liġi, fir-Regolament 9 titkellem dwar test tal-mezzi konġunt, iżda f'dan il-każ intwera li Simone Rizzo ma kellha l-ebda dħul fil-perjodu rilevanti.

[20] Ara dokument a fol 65.

[21] Il-massimu huwa ta' €44,500.

[22] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Neg. John Coleiro *ne* vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier *ne et,*</u>** mogħtija mill-Prim Awla tal-qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk: *"Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236)."*

[23] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anna Maria Wismayer vs John Gracey *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk *"Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt t'immaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex".*

[24] *"Dura e la legge, ma e legge."* – Brocard 1434, **<u>Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini</u>**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.

[25] Ara dokument a fol 64 tal-proċess.

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 erbgħin elf Ewro (€340,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[26]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, jilqa' r-raba' talba u filwaqt li b'hekk isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak bin-numru sebgħa (7), Rue D'Argens, Msida u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija, sitta u sittin Ewro sitta u sittin ċenteżmu (€566.66ċ) kull xahar, *in solidum,* bl-ewwel pagament ikun fil-15 ta' Awwissu 2024.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimati konjuġi Rizzo[27].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[26] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[27] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et***, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023, aggravju dwar dan, f'ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur