BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 540/2023
Nru fuq il-Lista: 22

Renzo Kerr Cumbo (K.I. 246681M)[1]

vs

Marianna Micallef (K.I. 422446M) u l-Awtorità' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[2]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Novembru 2023[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet datat 22 ta' April 2024.
[2] *Ibid.* notament 1.
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond, numru* ***118 'The Fish' Triq San Tumas Fgura (Malta)*** *liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimata Marianna Micallef.*

2. *Illi r-rikorrenti wiret l-immobbli de quo agitur u ddikjara dan permezz ta' kuntratt dikjaratorju causa mortis fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia datat nhar is-seba` u għoxrin (27) ta' Settembru tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023) (kopja anness u mmarkat bhala Dok. A). Għalhekk r-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-antekawża tiegħu.*

3. *Illi r-rikorrenti b'hekk huwa l-propjetarju assoluti tal-fond in kwestjoni u cioe tal-fond 118 'The Fish' Triq San Tumas Fgura (Malta).*

4. *Illi nonostante dan l-intimata tokkupa l-istess fond, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed tħallas l-ammont miżeru ta` €206.52 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħataw id-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti*

kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti jixtiequ jeżerċitaw permezz tar-rikors odjern.

6. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt 1-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

7. *Illi jekk l-inkwilin Marianna Micallef ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mil-fondi stante li ma jkollix dritt tibqgħa fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimata Marianna Micallef hija l-inkwilin tal-fond 118 'The Fish' Triq San Tumas Fgura (Malta) ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Marianna Micallef li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u*

kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

2. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 118 'The Fish' Triq San Tumas Fgura (Malta) fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

3. ***Jordna** u **jikkundanna** lill- intimata Marianna Micallef tibda tħallas tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

4. ***Jordna**, f'każ illi l- intimata Marianna Micallef ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond 118 'The Fish' Triq San Tumas Fgura (Malta) jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

5. ***Jagħti** dawk il-provedimenti kollha li hemm bżonn.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 15 ta' Novembru 2023[4] fejn spjega li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

[4] A fol 14 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Diċembru 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimata Micallef datata 8 ta' April 2024[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' April 2024[7] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea, u seħħu korrezzjonijiet fir-rikors promotur.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-22 ta' Mejju 2024[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata, datata 23 ta' Mejju 2024[9] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra dak li fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[10], fejn il-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[11] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 27 tal-proċess.
[8] A fol 28A *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 29 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 96 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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.

---

[12] 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.

[13] 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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta li l-intimata ma kkontestatx dan il-fatt.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 tat-22 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18].

---

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[16] 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.

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

[18] 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.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun 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 u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond enumerat mija u tmintax (118), 'The Fish', fi Triq San Tumas, Fgura ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba (erronjament indikata bin-numru '8') stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet, r-raba' talba u s-sitt (erronjament indikati bin-numri '2', '3' u '5'), u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat mija u tmintax (118), 'The Fish', fi Triq San Tumas, Fgura 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 l-ħames talba (erronjament indikata bin-numru '4') (li ngħatat b'mod alternattiv).
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