BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 26/2024
Nru fuq il-Lista: 20

Christel Limited (C3515)

vs

Martin Micallef (K.I. 64856M), Nathalie Micallef (K.I. 827155M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-22 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi s-socjeta` esponenti hija proprjetarja tal-fond ossija appartament numru 66, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t' akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa. (Dok ***A*** *hawn anness).*

2. *Illi l-intimati Micallef jokkupaw il-fond fl-imsemmi indirizz appartament numru 66, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira b'titolu ta' kera, bhala d-dar t'abitazzjoni taghha u versu l-kera annwali prezenti ta' mitejn u sebghin euro (€270) fis-sena u dana wara li nharget requisition order numru 24331 datata 14 Marzu, 1969 fuq l-istess fond u l-esponenti giet kostretta li tirrikonoxxi lill-istess inkwilini li jokkupaw il-fond matul iz-zmien, inkluz allura lill-intimati odjerni bil-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma nharget l-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva.*

3. *Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ukoll kif issa emendat permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Micallef li, fir-**Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja** (**Kriterji ta' Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikoli 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

4. *Illi jekk l-intimati Micallef ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li*

tipprovdi li l-intimati Micallef m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat ukoll minn dan l-Onorabbli Bord.

5. *Illi jekk l-intimati Micallef jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 4A.*

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Michael, Nathalie u Clint Micallef qieghedin prezentement jokkupaw l-appartament numru 66, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira a tenur tal-artikolu 4A tal-* ***Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar*** *(Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Micallef skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-**Kodici Civili**) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn 1-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2023.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimati Micallef ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu kif jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord jew,*

IV. *Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimati Micallef jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjaraw u jiddeciedu illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit fl-1 ta' Jannar 2024 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi u wkoll bl-obbligu tal-inkwilini illi jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni u tindif regolari koncernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-belt, tromba tat-tarag u bitha interna (uzata bhala parking area) u kwindi jhallsu l-mizata relattiva ghall-istess.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna u/jew mehuda minnha ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Jannar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-6 ta' Frar 2024[3].

---

[2] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati Micallef mressqa fit-22 ta' Frar 2024[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma jistgħu jiġu attribwiti l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw li huma ma jsibu ebda diffikulta' li hu u martu jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li huma għandhom il-mezzi ferm limitati, hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;*

3. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti l-konjuġi m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom;*

   i. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe' l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tal-konjuġi hija l-pensjoni, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħhom u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhom ebda proprjeta' oħra li huma jistgħu jirrisjedu fiha;*

[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.

ii. *Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss* <u>*il-massimu*</u> *li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

4. *Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba, in toto jew in parte, ir-raba' talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma jistawx jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jiġu permessa żmien perentorju sabiex il-fond jiġi vakat) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-konjuġi m'għandhomx biżżejjed dħul u m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom fejn jistgħu jirrisjedu;*

5. *Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

6. *Illi l-esponenti ma għandux ibgħati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024,[5] fejn ġew maħtura l-periti Stephanie Cassar u Catherine Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-30 ta' April 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati Micallef mressqa fit-3 ta' Ġunju 2024[7] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[8] meta 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.

---

[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 38 *et seq* ta-proċess.
[8] A fol 90 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 mis-soċjetà rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta. Saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimati Micallef tar-rikorrenti bħala sid il-kera.

---

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Micallef relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

Illi għal dak li jirrigward l-awment tal-kera, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn u ħamest elf Ewro (€205,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá 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

---

[13] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[14] 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.

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

[16] 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

tagħmel[17]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. 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 b'hekk jiddikjara li l-intimati Micallef jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond numru sitta u sittin (66), Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Micallef jibdew iħallsu lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru sitta u sittin (66), Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira, fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€341.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tas-socjeta rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mill-istess socjeta rikorrenti[18]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur