BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 539/2023
Nru fuq il-Lista: 5

Renzo Kerr Cumbo (K.I. 024668M)

vs

Joseph Micallef (K.I. 156449M) , l-Awtorità tad-Djar u permezz ta' digriet mogħti fil-15 ta' Lulju 2024 ġiet kjamata in kawża Elena Micallef

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond, numru **24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta)** liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimat Joseph Micallef.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

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 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta).*

4. *Illi nonostante dan l-intimat jokkupa l-istess fond, ai termini tal-Kap 158*[2] *tal-Liġijiet ta' Malta, u qed jħallas l-ammont miżeru ta` €646.40 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158*[3] *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 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*[4] *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*

---

[2] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet tal-1 ta' Marzu 2024. Ir-rikors oriġinali kien imsejjes fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[3] *Ibid.*
[4] *Ibid.*

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

7. *Illi jekk l-inkwilin Micallef ma jissodisfax 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 jivvaka mil-fondi stante li ma jkollux dritt jibqgħa 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-intimat Joseph Micallef huwa l-inkwilin tal-fond 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta) ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[5].*

8. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Joseph 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%)*

---

[5] *Ibid.*

fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 24 'Doris' Triq Sant Antnin IbiFgura (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- intimat Joseph Micallef jibda jħallas tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

4. ***Jordna**, f'każ illi l- intimat Joseph Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimat jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond 24 'Doris' Triq Sant Antnin 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[6] fejn spjega li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2023[7].

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Micallef imressqa fit-12 ta' Jannar 2024[8].

[6] A fol 16 tal-proċess.
[7] A fol 19 tal-proċess.
[8] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tal-1 ta' Marzu 2024[9] fejn intlaqgħet talba tar-rikorrent sabiex isseħħ korrezzjoni fir-rikors promotur, fis-sens li l-kawża għandha titqies li tressqet fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2024[10] fejn ġew maħtura l-Periti Bernice Van Dijk u Mario Cassar.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-6 ta' Mejju 2024[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[12] fejn l-intimati ddikjaraw li huma ma kienux sejrin iressqu t-test tal-mezzi għaliex kienu konsapevoli li huma jeċċedu l-limiti imposti fil-liġi. Dakinhar instemgħet ix-xhieda ta' Joseph Micallef li kkonferma dan kollu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[13], meta l-prolazzjoni tas-sentenza ġiet sospiża in vista tat-tielet eċċezzjoni tal-intimati rigwardanti l-fatt li l-intimat Joseph Micallef kien miżżewweġ u li l-mara tiegħu kellha wkoll titolu ta' lokazzjoni. Dakinhar r-rikorrent talab l-kjamata in kawża ta' Elena Micallef, liema talba ġiet milqugħa. Minn hemm il-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

---

[9] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 36 tal-proċess.
[11] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 44 tal-proċess.
[13] A fol 51 tal-proċess.

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[14] 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 għandu jintuża[15]. 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[16]. 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'

---

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] 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.

[16] 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.

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[17] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta li l-intimati kkontestaw dan il-fatt.

Illi madanakollu, f'dan il-każ, kif imfisser iktar qabel, hemm ċirkostanza partikolari fir-rigward tat-test tal-mezzi. Kif kellu diġa okkażżjoni jagħmel f'diversi okkażjonijiet preċedenti[18], għal dan il-Bord, il-protezzjoni tal-liġi, kemm mal-miġja tal-emendi tas-sena 2018 fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk tas-sena 2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, m'għadhiex waħda awtomatika. Illum, inkwilin b'kirja "protetta" irid jissodisfa l-Bord li jeħtieġlu dik il-protezzjoni, u dan iseħħ billi jgħaddi mit-test tal-mezzi. L-oneru huwa fuq l-inkwilin li jipprova dan, u fin-nuqqas ta' dak il-prova, jkun hemm lok għax-xoljiment tal-kirja, bi ħlas għall-okkupazzjoni sakemm iseħħ l-iżgumbrament eventwali.

---

[17] 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".

[18] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Alfred Curmi vs Joseph Gerada,** (Rik Nru: 702/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Anthony Mifsud vs Joseph Cutajar *et*,** (Rik Nru: 378/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-26 ta' April 2024 (mhux appellata); **Rhona Sammut Tagliaferro *et* vs Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi,** (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024; **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et***, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata).

Illi f'dan il-każ, l-intimat u l-kjamata in kawża marru pass oltre minn hekk għaliex stqarrew li ma riedux iwettqu t-test tal-mezzi minħabba l-fatt li kienu konsapevoli li ma jimmeritawx din il-protezzjoni f'għajnejn il-liġi. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Bord m'għandux għażla salv li japplika dak li jrid l-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[19]. Dan ma jistax ikun ta' sorpriża għall-intimati għaliex meta seħħet id-dikjarazzjoni fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024 intqal hekk:

> *Dr Ruth Ellul spjegat li hija gharrfet sew lill-klijenti taghha x'inhuma r-riperkussjonijiet jekk it-test tal-mezzi ma jsirx,* ***u li huma fehmu li l-Bord ikollu triq wahda****. Spjegat lill-Bord ukoll li l-assistiti taghha ghandhom proprjeta ohra mikrija li sejra tkun vakanti s-sena d-diehla u li m'humiex disposti li jaghmlu t-test tal-mezzi.* ***(enfasi tal-Bord).***

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 mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21]. Fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Bord iqis li l-intimati għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni rimanenti tagħhom fil-massimu

---

[19] Rilevanti f'dan il-kuntest huwa dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit *et*,** (Rik Nru: 687/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut (appell pendenti).

[20] 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.

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

permess mil-liġi. B'hekk jiġi li l-ammont li għandu jitħallas huwa ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba (erronjament indikata bħala numru 8), fid-dawl ta' dak raġunat hawn fuq.
3) Jiċħad it-tielet talba u r-raba' talba, (erronjament indikati bħala talbiet numru 2 u 3), li ngħataw biss f'każ li t-test tal-mezzi jkun ġie sodisfatt.
4) Jilqa' l-ħames u s-sitt talba (erronjament indikati bin-numri '4', '5') u b'hekk jordna li l-intimati Joseph Micallef u Elena Micallef sabiex fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond numru erbgħa u għoxrin (24), "Doris", fi Triq Sant Antnin, Fgura, u fl-istess waqt jordna li huma jħallsu lir-rikorrent kumpens għall-okkupazzjoni għal dan il-perjodu ta' sentejn, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' erba' mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fil-25 ta' Novembru 2024.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[22] sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Fid-dawl tal-fatt li r-rikors promotur inizjalment kien imfassal fuq liġi żbaljata u l-fatt li numru t'eċċezzjonijiet kienu t'utilità għall-istradar tal-kawża, l-Bord iqis[23]

---

[22] Dan għaliex numru t'eċċezzjonijiet proċedurali huma ormai sorvolati fid-dawl tal-korrezzjonijiet mitluba u aċċettati.

[23] Fid-digriet tiegħu tal-1 ta' Marzu 2024, il-Bord kien irriżerva hekk: *"Illi fil-każ tagħna, għalkemm dan il-Bord jesprimi d-diżappunt tiegħu li r-rikors ġie mfassal b'dan il-mod, isib li l-korrezzjoni mitluba m'hijiex sejra tbiddel l-azzjoni jew l-eċċezzjonijiet fil-mertu. Tassew, l-eċċezzjonijiet enumerati tnejn u tlieta għandhom aktar xejra proċedurali milli eċċezzjonijiet sostantivi. Madankollu, il-Bord jistqarr li m'huwiex ġust lir-rikorrenti jgħid li "wara li ġie ppreżentat ir-rikors surreferit, ir-rikorrenti sar jaf li l-fond de quo kien soġġett...". Dan qiegħed jingħad għaliex mar-rikors promotur stess huwa wera kuntratt li juri li l-fond kien*

li kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

wieħed taħt kontroll. Ta' dan, il-Bord jirriżerva li jiddeċiedi aktar tard, mas-sentenza fil-mertu, dwar il-kap tal-ispejjeż."