BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 122/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Dr. Andrea Micallef (K.I. 121588M)

vs

Romeo sive Ronnie Sammut (K.I. 0043141M) u Margaret Sammut (K.I. 0183944M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-1 ta' Marzu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru ufficjali erbgha u sebghin [74] Triq il-Kappuċċini, Floriana[2], liema fond huwa akkwista*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tat-13 ta' Novembru 2024.

*permezz ta' kuntratti fl-atti tan-Nutar Anthea Marie Grech tas-sebgha ta' Lulju tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin [07.07.2023], kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat hbala '**Dokument A'.***

2. Illi din il-proprjeta hija soggetta ghal kirja protetta skont il-Kap 69 hekk kif giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995.

3. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti bil-kera mizera fis-sena, u illum bil-kera ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

4. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Sammut bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

5. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ghal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

6. Illi l-kera li r-rikorrenti qieghed jircievi ma hijiex gusta u ma tirriflettix il-valur fuq is-suq miftuh.

7. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-esponenti huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn [2%] fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors, ossija l-2024 u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

8. Illi ai termini ta' l-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-kerrej 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 regolamenti 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, 2023.

9. Illi ai termini ta' l-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 biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. ***Jiddikjara u jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Romeo sive Ronnie Sammut [K.I. Nru 0043141(M)] u Margaret Sammut [K.I. Nru 0183944(M)]*** *huma l-inkwilini tal-fond bin-numru ufficjali erbgha u sebghin [74], Triq il-Kappuccini, Floriana ai termini tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

ii. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati* ***Romeo sive Ronnie Sammut [K.I. Nru 0043141(M)] u Margaret Sammut [K.I. Nru 0183944(M) a****i termini tal-Att XXIV tal-2021, kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom.*

iii. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija [2%] fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u cioe s-sena li matulha gie prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

iv. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilini intimati* ***Romeo sive Ronnie Sammut [K.I. Nru 0043141(M)] u Margaret Sammut [K.I. Nru 0183944(M)*** *jibdew ihalsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

v. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2024[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Marzu 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimati Sammut datata 26 ta' Ġunju 2024[5], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok in vena preliminari, kull zieda se mai li tista' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tibda tghodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat hallas il-kera Ghaldaqstant l-atturi huma marbuta bl-ammont kif imhallas ghal tul dan il-perjodu, sa l-iskadenza li jmiss.*

[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] A fol 23 tal-proċess.
[5] A fol 31 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi fit-tieni lok, u in vena preliminari, ir-rikorrenti jihtieglu jikkonferma t-titolu b'mod shih;*

3. *Illi fit-tielet lok, l-intimati jindikaw li huma dejjem oneraw l-obbligi legali tieghu taht kull Ligi u dejjem hallas l-ammont ta' kera, minghajr xkiel;*

4. Illi fir-raba lok, jigi indikat li l-intimati ilhom f'dan il-fond kwazi 60 sena, rabbew il-familja hemm u dejjem uzawha bhala r-residenza ordinarja taghhom, huma m'ghandhom l-ebda fond iehor fejn imorru jirrisjedu.

5. Illi fil-hames lok u bla pregudizzju ghas-suespost, anke jekk se mai dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeciedi li l-kera tal-fond hawn succitat ghandha tigi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt jiskorri l-2% u dan kif trid il-Ligi.

6. Illi fis-sitt lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li l-intimati ma jisoddisfawx it-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti terminu idoneu sabiex huna jivvakaw il-fond li jibda jiddekorri lill hinn mid-data ta' sentenza.

7. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra n-nota tal-intimat Romeo Sammut imressqa fis-17 ta' Settembru 2024[6] bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2024,[7] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-25 ta' Ottubru 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024[9] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret korrezzjoni fl-ewwel premessa tar-rikors promotur fit-triq tal-fond in kwistjoni.

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[10] 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

[6] A fol 38 *et seq* ta-proċess.
[7] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 91 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[12]. 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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

---

[11] 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.

[12] 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.

[13] 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

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

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 mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Settembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

---

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".

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

[15] 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.

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

[17] 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

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 tippartecipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. 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 jiddikjara u jiddeċiedi li Romeo sive Ronnie Sammut u Margaret Sammut huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jilqa' r-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimati Sammut jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond bin-numru erbgħa u sebgħin (74) Triq il-Kapuċċini, Floriana, fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€258.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[19]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.