BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April 2025

Rikors Nru: 235/2022
Nru fuq il-Lista: 1

David Scerri (K.I. 0138952M) u Aileen Scerri (K.I. 0516553M)

vs

Michael Sammut (K.I. 0587451M), Sandra Sammut (K.I. 0110554M) u Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-15 ta' Marzu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, magħmul ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn għar-raġunijiet hemm imfissra l-Bord intalab jagħti deċiżjoni dwar il-kirja tal-fond internament enumerat Flat 2, Pilkington Flats, St Gregory Street, Sliema u dan skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Sammut.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tal-Bord kif qabel impoġġi tal-11 ta' April 2022[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar mressqa fl-10 ta' Ġunju 2022[3].

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fil-31 ta' Ottubru 2022[4], kontenenti affidavit u dokumentazzjoni oħra.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[5].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu, 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024[7] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond.

Ra r-risposta tal-intimati (finalment notifikati) mressqa fis-17 ta' Mejju 2024[8].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Ġunju 2024[9], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.
[4] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 50 tal-proċess.
[6] A fol 51 *et seq* tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 71 tal-proċess.
[8] A fol 82 tal-proċess.
[9] A fol 88 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati imressqa fid-19 ta' Settembru 2024[10] kontenenti affidavit tal-intimat Michael Sammut.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati konjuġi Sammut imressqa fit-30 ta' Settembru 2024[11] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti fit-22 ta' Novembru 2024[12], rapport peritali *ex parte*.

Ra n-nota mressqa mir-rikorrenti tal-20 ta' Diċembru 2024[13], kontenenti mistoqsijiet kjarifiċi għall-Membri Tekniċi.

Ra n-nota mressqa mill-Periti Tekniċi tal-21 ta' Jannar 2025[14], kontenenti r-risposti għall-mistoqsijiet imressqa mir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2025[15], fejn seħħet it-trattazzjoni finali[16] u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[10] Nota relattiva tinsab a fol 120 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 142 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 559 *et seq* tal-proċess.
[13] Nota relattiva tinsab a fol 562 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 582 *et seq* tal-proċess.
[15] Verbal relattiv a fol 584 tal-proċess.
[16] Debitament reġistrata u traskritta u tidba a fol 585 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[17] 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[18]. 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[19]. 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'

---

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

[18] 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.

[19] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi 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[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u kif ukoll mill-affidavit imressaq mill-intimat Michael Sammut fejn huwa jirrikonoxxi li r-rikorrenti huma s-sidien.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Sammut, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord mhux sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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[22]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[23].

---

[20] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[21] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[22] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[23] 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).

Illi għal dak li jikkonċerna d-dħul fil-perjodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital fil-perjodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2021[24].

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital konġunt[25] tal-konjuġi Sammut, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż[26] il-massimu li tippermetti l-liġi[27]. 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

---

[24] Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2022 u allura hija s-sena 2021 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";*

[25] Il-Bord f'dan is-sens ma jaqbilx mal-argument hekk sollevat mid-difensur tal-intimati waqt it-trattazzjoni finali tat-3 ta' Marzu 2025, ċioe' li r-regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju fil-konfront ta' koppji miżżewġin, u f'dan ir-rigward qiegħda ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Schiavone *et* vs Joseph Azzopardi *et*** (Rik Nru 500/22TA) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (mhux appellata) nhar it-28 ta' Novembru 2024.

[26] Ara dokument a fol 143 *et seq* tal-proċess.

[27] Il-massimu huwa ta' €245,000.

ta' leġislatur[28] jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu[29]. Tgħodd hawn il-massima legali li *dura lex, sed lex*[30].

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 mitt elf Ewro (€300,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 2024[31], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[32]. Ir-rapport kien

---

[28] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Neg. John Coleiro *noe* vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier *ne et*,** 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)."*

[29] F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey *et*,** (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".*

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

[31] A fol 71 tal-proċess.

[32] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien."* Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent**

wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[33]. Fiċ-ċirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi[34] f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena u ċioe' 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 fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat Flat 2, Pilkington Flats, St Gregory Street, ġewwa tas-Sliema u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fit-8 ta' Mejju 2025.

L-ispejjeż jitħallsu mil-intimati konjuġi Sammut[35].

Bonello noe vs Joseph Cardona et, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[34] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

[35] 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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur