BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 186/2021JG
Nru fuq il-Lista: 15

Francis Spiteri (K.I. 481449M)

vs

Awtorita tad-Djar, Michael Ferriggi (K.I. 208148M) u Maria Ferriggi (K.I. 806247M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Ġunju 2021[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***9, St Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbugia,*** *liema blokka ta' bini kien bena huwa stess wara li akkwista l-art in kwistjoni b'kuntratt tat-28 ta' Gunju 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, skond* ***"<u>Dokument A</u>"*** *hawn anness.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Ferriggi mis-7 ta' Mejju 1973 bil-kera miżera ta' **Lm100.00c** fis-sena pagablli kull l-1 ta' Mejju ta' kull sena bil-quddiem, skond skrittura ta' lokazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument C"**, liema kera sussegwentement tnaqqset ghal **Lm76.00c** fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mill-Bord li Jirregola l-Kera wara rikors intavolat mill-intimati Ferriggi biex jnaqqsulu l-kera.*

4. *Illi llum l-fond ghandu kera minima ta' **€262.64c** fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull 7 ta' Frar, 7 ta' Mejju, 7 ta' Awwissu, u kull 7 ta' Novembru ta' kull sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Ferriggi qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€262.64c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

7. *Illi ai termini tal-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-kerrejj 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

8. *Illi ai termini tal-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 sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati Michael Ferriggi (K.I. 208148M) u Maria Ferriggi (K.I. 806247M) huwa l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 9, St Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbugia u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Michael Ferriggi (K.I. 208148M) u Maria Ferriggi (K.I. 806247M) 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 9, St Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbugia, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati Michael Ferriggi (K.I. 208148M) u Maria Ferriggi (K.I. 806247M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-24 ta' Ġunju 2021[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Lulju 2021[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 26 ta' Lulju 2021[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-intimati jaqblu li l-fond ilu mikri lihom mis-7 ta' Mejju 1973 bil-kera ta' LM 100.00c fis-sena li sussegwentement ġiet imnqqsa ghal- LM 76.00c fis-sena fuq ordni tal-Bord li jirregola l-kera pagabbli kull tlett xhur bil-*

[2] A fol 12 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 21 *et seq* tal-proċess.

quddiem mill-Bord li jirregola l-Kera wara talba li kien għamlu huma u għaldaqstant l-kera kif stipulat dak iz-zmien ma kienet xejn miżera kif qed jallega ir-rikorrenti iżda kienet waħda ekwa u ġusta;

2. *Illi hu minnu li bħalissa il-kera hija Ewro 262.64 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;*

3. *Illi l-intimati dejjem ħallsu dak li hu dovut minnhom lir-rikorrent u hekk bi ħsiebhom jibqgħu jagħmlu;*

4. *Illi llum il-guranta huma ghandhom eta' avvanzata u allura ma jistghux jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez addizzjonali;*

5. *Illi huma jgħixu bil-penzjoni bażika u m'għandhomx assi biex jixtru propjeta' oħra biex ikunu jistgħu jgħixu fiha kif ser jiġi muri permezz tat-test tal-mezzi;*

6. *Illi huma lanqas għandhom biex iħallsu kera ghola jew dik ddettata mis-suq u allura ser ikollhom jitolbu l-għajnuna u s-sostenn tal-intimat l-ieħor, ossija l-Awtorita' tad-Djar biex jidħol għalihom għal dan il-piż addizzjonali hekk kif provdut fil-ligi;*

7. *Illi r-rikorrent dan l-aħħar irrifjuta li jirċievi l-kera mingħajr raġuni valida fil-liġi u allura l-ammont ta' Ewro 262.64 ġie depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola li iġġib ir-referenza numru 1340/2021 li qed tiġi hawn annessa u immarkata bħala 'Dok MF';*

8. *Illi r-rikorrent qatt ma talab xi awment matul is-snin la b' mod formali u lanqas informali;*

9. *Illi l-intimati matul is-snin mhux biss ħallsu dak kollu dovut u ħadu ħsieb il-fond mikri lilhom mir-rikorrent, talli ħadu ħsieb l-manutenzzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja tal-post għas-spejjeż tagħhom biex b' hekk sal-lum il-ġurnata l-fond in kwistjoni huwa fi stat eċċellenti*

10. *Illi dan kien ifisser li matul is-snin l-intimati ħarġu minn buthom flejjes inġenti biex b' hekk kif diġa' ġie sottomess l-fond hu fi stat eċċellenti u dan qed igawdu minnu huma kif ukoll eventwalment ir-rikorrent;*

11. *Illi l-intimati umilment jissottometti li kemm-il darba il-Bord jiddecidi li ghandu jkun hemm awmenti fil-kera, dan ghandu jkun b' mod gradwali, tenut kont tal-fatturi kollha hawn fuq elenkati u il-provi kollha li ghandhom johorgu fil-mori tar-rikors;*

12. *Illi huma m' għandhomx ibagħtu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri ladarba qatt ma saret talba min-naħa tar-rikorrent għall-awment tal-kera;*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord huwa mitlub biex jieħu konjizzjoni ta' dawn il-fatturi kollha meta jiġi biex jistipula l-eventwali kera ġdida u l-ispejjeż tar-rikors odjern.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-30 ta' Lulju 2021[5], permezz ta' liema ġew nominati l-Periti Mario Cassar u David Pace.

---

[5] A fol 25 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2021[6].

Ra n-noti rispettivi tal-intimati, kemm dawn li bihom ġew ippreżentati l-affidavits[7] tagħhom u dik fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[8].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-12 ta' Mejju 2022[9].

Ra r-rapport ulterjuri tal-Periti tal-24 ta' Ottubru 2022[10], fejn **il-valur inizjalment mogħti ma nbidilx.**

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

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[12].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa mpoġġi tat-8 ta' Mejju 2023[13] fejn, għar-raġunijiet hemm indikati ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza minħabba t-tagħrif hemm mitlub.

[6] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[7] Dak tal-intimata Maria Ferrigi jibda a fol 38 tal-proċess. Dak ta' Michael Ferrigi jibda a fol 47 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 56 tal-proċess.
[9] Dan jibda a fol 154 tal-proċess.
[10] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 165 tal-proċess.
[12] A fol 166 *et seq* tal-proċess.
[13] Digriet relattiv jinsab a fol 171 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023[14], fejn dan il-Bord laqá l-korrezzjoni tar-rikorrent.

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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[14] A fol 177 tal-proċess.

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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**

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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur u wkoll għaliex l-intimati stess ma kkwerelawx dan il-fatt fir-risposta tagħhom.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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, ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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.

[18] 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".

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid r-regolament 9.

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

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur mhux tajjeb. 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 tippartеċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[21]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddeċiedi li l-intimati Michael Ferriggi u Maria Ferrigi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqá t-tielet talba u jordna lill-intimati Michael Ferriggi u Maria Ferrigi sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, 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.

[21] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) Jiċħad ir-raba' t-talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[22]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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