BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 157/22JG
Nru fuq il-Lista: 36

Daniel Spiteri (K.I. 406657M), Victor Spiteri (K.I. 571661M), Salvatore sive Silvio Spiteri (K.I. 527459M), Emilia sive Emily Spiteri (K.I. 607652M)

-vs-

Raymond D'Agostino (K.I. 336559M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Frar 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1*et seq* tal-proċess.

*Illi huma jikru l-fond residenzjali numru **10 Triq San Mikiel, Isla** lill-intimat versu l-kera ta` €108.50 kull sitt xhur bil-quddiem u l-iskadenza li tmiss tagħlaq fit-8 ta` Mejju 2022.*

*Illi din il-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69** tal-liġijiet ta` Malta.*

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu ruħhom mill-emendi l-ġodda fil-liġijiet tal-kera senjatament l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. Jordna li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat u skond ir-riżultanzi tal-istess jordna awment tal-kera tal-fond fuq imsemmi b'effett mit-8 ta` Mejju 2022 taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Marzu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 23 ta' Mejju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimat datata 11 ta' Awwissu 2022[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-24 ta' Awwissu 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Ottubru 2022[7].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022[8].

[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.

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[9].

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[10].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Mejju 2023 maħruġ ai termini tal-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023, fejn l-avukat difensur tar-rikorrenti, b'referenza għad-digriet hawn fuq indikat, iddikjara li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri nibtet qabel is-sena 1995 u hija waħda regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[12].

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[13] 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

[9] A fol 45 tal-proċess.
[10] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 55 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. 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 għal-każ odjern.

---

[14] 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.

[15] 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.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord jinnota li l-kjarifika mitluba minnu seħħet b'mod totali bid-dikjarazzjoni magħmula fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023. B'dik id-dikjarazzjoni ta' fatt, l-avukat tar-rikorrenti ikkonferma li l-kirja hija waħda regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li hija waħda protetta. L-intimat, fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni baqá sieket. Dan il-Bord huwa sodisfatt lir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 elf Ewro (€200,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, sa issa dejjem mexa sabiex ta l-massimu ta' dak li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u **din il-kawża** sejra fil-fatt tkun minn dan l-aspett, l-eċċezzjoni. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, l-kera tkun ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena. Dan il-Bord ra sew l-introjtu u l-kapital tal-intimat u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali**

---

[16] 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".

[17] Regolamenti 5(5) u 6(4). Tajjeb jingħad li għalkemm ġiet preżentata karta li tindika li intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá ma kienx hemm ħtieġa li dan il-Bord jieħu provvedimenti sabiex jgħolli l-livell ta' dħul u kapital skond ir-Regolamenti 5(8) u 6(7) għaliex l-intimat jgħaddi mit-test tal-mezzi anke mingħajr dan l-indħil ġudizzjarju.

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li jkun jista jlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara studju kemm tal-kapital kif ukoll tad-dħul tal-intimat. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur ippruvat. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000).

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. 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 tagħmel[19]. 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 ikun assurd. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' limitatament it-talba tar-rikorrenti u għalhekk jordna lill-intimat inkwilin Raymond D'Agostino sabiex jibda jħallas lir-rikorrent ikera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, l-ammont tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250.00) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[20]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallas mill-istess intimat.

---

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur