BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 361/22JG
Nru fuq il-Lista: 10

Michael Said [ID. 98058(M)], Elizabeth Said [ID. 828650(M)], Dr. Claudio Zammit LL.D. [ID. 88982(M)] fil-kwalita' tiegħu bħala kuratur ta' l-eredita' gjacenti tal-mejjet Raymond Said, u Rudolph sive Rudi u Charmaine konjugi Xuereb [ID. 124679(M) u ID. 91182(M) rispettivament]

vs

Christopher u Moira konjugi Formosa

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' April 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) gia' numru tlieta (3) Triq Santa Tereza, Tarxien, li huma jikru lill-intimati Christopher u Moira konjugi Formosa, ghall-skop residenzjali, versu l-kera ta' mitejn u sbatax euro u hamsa u sittin centezmi (€217.65c) fis-sena;*

2. *Illi dan il-fond kien gie f'idejn l-intimati Christopher u Moira konjugi Formosa meta fis-sena 1992 Mary Said, omm ir-rikorrenti Michael, Elizabeth u Raymond ahwa Said, u n-nanna materna tar-rikorrenti Charmaine Xuereb mart ir-rikorrenti Rudolph sive Rudi Xuereb, tatulhom b'kera, u illum l-intimati konjugi Formosa qed jippretendu li jhallsu ammont ta' kera, kif minn din is-sena awmentat in forza ta' l-Att X tal-2009, ta' €217.65c fi s-sena;*

3. *Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tallum, u dana kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;*

4. *Illi l-Artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta], mizjud bl-Att XX1V tal-2021, jghati dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammon li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022;*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, li dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Christopher u Moira konjugi Formosa huma l-inkwilini tal-fond urban numru wiehed u ghoxrin (21)*

gia' numru tlieta (3) Triq Santa Tereza, Tarxien, ai termini u applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. *Jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   (a) *Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) gia' numru tlieta (3) Triq Santa Teresa, Tarxien.*

   (b) *Jghati zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.*

   (c) *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu.*

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond numru wiehed u ghoxrin (21) gia' numru tlieta (3) Triq Santa Tereza, Tarxien, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallsu lill-esponenti l-kera hekk*

rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghaw ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti senjatament dik ta' danni, jekkk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 20 ta' Ġunju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

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'

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

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-intimati datata 5 ta' Lulju 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, l-esponent u martu ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni mill-1992.*

2. *Illi, għalkemm huma jaħdmu, għandhom paga baxxa u m'għandhomx meżżi u għalhekk jissodisfaw it-test tal-meżżi kif kontemplat fl-Att XXIV tal-2021 u allura t-talba numru (3) u ċioè t-talba biex jiġu żgumbrati mill-fond de quo għandha tiġi miċħuda.*

3. *Illi tenut kont il-meżżi baxxi ta' l-esponenti, tenut kont li għad għandhom tgħix magħhom it-tifla tagħhom ta' 21 sena li però għadha tistudja full time, tenut kont li ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni mill-1992, l-awment fil-kera li dan il-Bord jgħoġbu jiffissa għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi u ċioè m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija (2%).*

Ra l-verbal ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-13 ta' Lulju 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Hector Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 2 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi[6].

Ra l-verbal tat-3 ta' Novembru 2022[7] fejn, dan il-proċediment, bi qbil, tħalla għas-sentenza.

[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 178 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-9 ta' Mejju 2022[8] u l-affidavit tar-rikorrenti Michael Said flimkien mad-dokumenti hemm mehmuża[9].

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[10].

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[11].

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[12]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.

---

[8] A fol 179 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 189 tal-proċess.
[10] A fol 240 tal-proċess.
[11] A fol 241 *et seq* tal-proċess.
[12] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma*

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

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 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

---

semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom." Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[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.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti kopjużi ppreżentati mir-rikorrenti. Fil-veritá, l-intimati stess ma ressqu l-ebda difiża f'dan is-sens u wkoll eżebew ċedola li juru li jirrikonoxxu r-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat 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[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 mija u erbgħin elf Ewro (€140,000). 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 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' elfejn u tmin mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan stante li t-test tal-mezzi twettaq matul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqá r-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimati Christopher u Moira konjuġi Formosa jibdew iħallsu kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800) fis-sena, u ċioé mitejn u

[17] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud f'dan il-każ ma dak li jrid ir-regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur