BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 561/22JG
Nru fuq il-Lista: 1

Marcelle Mintoff [K.I. Nru. 250856(M)]

Vs

Emanuel Delceppo [K.I. Nru. 18743(M)], Carmen Delceppo [K.I. Nru. 271142(M)] u Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessa, permezz ta' liema, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond mija sitta u tmenin (186), Triq San Mikiel, Bormla, li akkwistat b'wirt minghand il-genituri taghha Raimondo Mintoff li miet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) u Giuseppa Mintoff li mietet fil-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020).*

[1] A fol 1 tal-proċess.

*Illi d-Dikjarazzjonijiet Causa Mortis u d-Dikjarazzjonijiet Causa Mortis addizzjonali gew ippubblikati min-Nutar Dottor Elsa Debono nhar il-ghoxrin (20) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), il-hmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u hmistax (2015), it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) u l-erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) [**Dok A**]*

*Illi permezz ta' Att ta' Divizjoni ppubblikati min-Nutar Dottor Reuben Debono nhar l-erbatax (14) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), ir-rikorrenti akkwistat is-sehem intier tal-fond mija sitta u tmenin (186), Triq San Mikiel, Bormla, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **Dok. 'B'**.*

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Emanuel Delceppo [K.I. Nru. 18743(M)] u Carmen Delceppo [K.I. Nru. 271142(M)] li ilhom jirrisjedu go dina l-propjeta' ghal diversi snin u cioe' ghal dawn l-ahhar aktar minn hamsin (50).

Illi il-kera l-intimata qed thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal mitejn u disa' Ewro u hamsa u sittin centezmu (€209.65) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

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-Artikoli 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 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru 2020.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet zmien, jaghti sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi diskjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

(i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Emanuel Delceppo [K.I. Nru. 18743(M)] u Carmen Delceppo [K.I. Nru. 271142(M)] huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mija sitta u tmenin (186), Triq San Mikiel, Bormla, jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

(ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emanuel Delceppo [K.I. Nru. 18743(M)] u Carmen Delceppo [K.I. Nru. 271142(M)] 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 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2020.

(iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mija sitta u tmenin

(186), Triq San Mikiel, Bormla, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

(iv) Jordna, f'kaz illi l-intimati Emanuel Delceppo [K.I. Nru. 18743(M)] u Carmen Delceppo [K.I. Nru. 271142(M)] 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 stabilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Lulju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 9 ta' Settembru 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 186, Triq San Mikiel, Bormla b'titolu ta' kera.

Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi mposti fuqhom mil-ligi qua inkwilini;

Illi minghajr prejudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għhandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

[2] A fol 22 tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.

Illi fid-deliberazzjoni ta' dan il-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni l-fatt li dan huwa l-unika fond ta' residenza ta' l-esponenti u ilhom jghixu f'dan il-fond ghal circa 60 sena;

Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord għandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stante li kif se jirriżulta mid-dokumentazzjoni li huma sejrin jippreżentaw, l-esponenti jikkwalifikaw skond it-test tal-mezzi sabiex jibqghu fil-kera tal-istess fond u għalhekk m'hemm l-ebda gustifikazzjoni sabiex il-kirja li huma jgawdu fuq dan il-fond tigi terminata.

Illi minghajr prejudizzju ghas-suespost, l-esponenti huma pensjonanti u jghixu bil-pensjoni ta' l-irtirar u ghalhekk f'kaz li dan il-Bord jiddeciedi li ghandu jigi applikat l-Att XXIV tal-2021 ghandu jigi dikjarat li l-esponenti jikkwalifikaw ghas-sussidju min-naha ta' l-Awtorita tad-Djar.

Illi l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez peress illi huma dejjem ottemporaw ruhhom mal-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Settembru 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

[4] A fol 28 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[5].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 ta' Frar 2023[6].

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[7].

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[8].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[9], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum.

Ra li l-Awtoritá tad-Djar qatt ma ppreżentat risposta f'dawn il-proċeduri.

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'

---

[5] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 104a *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 106 tal-proċess.
[8] A fol 107 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 112 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

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[11]. 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[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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mar-rikors promotur. Fil-verità, mill-atti ma jirriżultax li dan il-fatt kien kontestat.

---

[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 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-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[14].

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 ħamsa tletin elf Ewro (€135,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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 seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord 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 bħala parti, 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[16]. 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 għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.
[16] *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.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba peress lit-test tal-mezzi seħħ fil-mori tal-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u għalhekk jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur