BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 286/2022JG
Nru fuq il-Lista: 12

Kevin Colombo (K.I. 417971M) u martu Romina Colombo (K.I. 343573M)

vs

Alfred Morrison

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta' l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3), fi blokk ta' appartamenti ufficjalment markat bin-numru tnax (12), fi Triq id-Duluri, L-Isla, li huma xtraw*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi sussegwentement, l-esponenti fdew anke c-cens annwu u perpetwu li kien jaggrava fuq dan l-appartament.

Illi dan l-appartament ilu snin twal mikri ghal skop residenzjali lill-intimat Alfred Morrison, u qablu anke lill-genituri tieghu.

Illi l-ahhar kera li hallas l-intimat kien fl-ammont ta' mitejn u tlett Ewro u erbatax-il centezmu (€203.14) ghal sena kera, u l-iskadenza taghlaq fl-1 ta' Jannar ta' kull sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2022, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament fl-1 ta' Jannar 2022.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) *ixolji l-kirja favur l-intimat tal-appartament 12, Flat 3, Triq id-Duluri, Isla;*

(b) *jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan l-appartament, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

(c) *jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-appartament 3, fil-Blokk 12, Triq id-Duluri, Isla, 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 ihallas 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-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-26 ta' April 2022[2].

[2] A fol 13 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 10 ta' Ġunju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

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

[3] A fol 17 tal-proċess.

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 dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2022[4], fejn ġew nominati il-Periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-risposta tal-intimat datata 23 ta' Novembru 2022[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond 12, Flat 3, Triq id-Duluri Isla u dan b'titolu ta' kera;

2. Illi l-esponenti jirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi;

[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 27a tal-proċess.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandu jittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-Esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond;

6. Illi għalhekk l-Esponeni jirrimettu ruħu għal proċedura stabbilita fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att XXIV tal-2021;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 5 ta' Diċembru 2022[6], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Jannar 2023[7].

---

[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 137 *et seq* 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[8].

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[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[10], fejn il-proċediment tħalla għas-sentenza.

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[11] 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

[8] A fol 148 tal-proċess.
[9] A fol 149 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 154 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument anness mar-rikors promotur u wkoll għaliex l-intimat ma kkwerelax dan l-aspett fir-risposta tiegħu.

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 sebgħin elf Ewro (€170,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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 erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqá t-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimat Alfred Morrison jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċentezmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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