BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 250/21JG
Nru fuq il-Lista: 26

Josephine Anne sive Josanne Camilleri (ID Nru. 298069(M)), Lorraine sive Lorenza Aquilina (ID Nru. 463672(M)) f'isimha proprju u f'isem Caroline Dare (ID Nru. 463772(M)) kif debitament awtorizzata u John Aquilina (ID Nru. 419443(M))

vs

Joseph Vella (ID Nru. 167783(M)) u Salvina sive Sylvana Vella (ID Nru. 271663(M))

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 28 ta' Ġunju 2021[1], fejn, testwalment, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi l-esponenti huma proprjetarji u John Aquilina huwa wkoll uzufrutwarju tal-fond fl-indirizz 2, Sqaq L-ixprunara, Kalkara gia 2, Sqaq Marina numru 3, Kalkara.*
>
> *2. Illi l-intimati Vella jokkupaw il-fond fl-imsemmi indirizz 2, Sqaq L-ixprunara, Kalkara gia 2, Sqaq Marina numru 3, Kalkara b'titolu ta' kera u versu l-kera annwali prezenti ta' tlett mija u hamsa u tletin euro u tlieta u erbghin centezmi (€335.43) u dana wara li skada c-cens temporanju skont il-kuntratt fl-atti tat-tletin (30) t'Ottubru, elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) tan-Nutar Carmelo Lia.*
>
> *3. Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) ukoll kif issa emendat permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Vella li, fir-**Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja** (**Kriterji ta' Test tal-Mezzi**) mahruga taht l-Artikoli 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati Vella bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2020.*

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

7. Illi jekk l-intimati Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimati Vella m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat ukoll minn dan l-Onorabbli Bord.

8. Illi jekk l-intimati Vella jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 12B.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Vella qeghdin prezentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 2, Sqaq L-ixprunara, Kalkara gia 2, Sqaq Marina numru 3, Kalkara tenur tal-artikoli 12B u 18 tal-* ***Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar*** *(Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Vella skont kif stabbilit fir-****Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi****) mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-****Kodici Civili****) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn 1-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2020.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimati Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu kif jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord jew,*

IV. *Fin-nuqqas u f'kaz li l-intimati Vella jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit mill-1 ta' Jannar 2021 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar 16 ta' Lulju 2021[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2021[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[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.

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 jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2022[4], fejn dan il-Bord kif preċedentmenet preseduta ħatar lil Periti Valerio Schembri u Danica Mifsud

[4] A fol 15 tal-proċess

Ra r-risposta tal-intimati datata 21 ta' Jannar 2022[5], fejn testwalment ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.*

2. *Illi l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħhom li ma jippermettulhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.*

3. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera gdida, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Ligi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

[5] A fol 18 tal-proċess.

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi.*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

7. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati tat-8 ta' Marzu 2022[6], permezz ta' liema ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 9 ta' Mejju 2022[7].

Ra x-xhieda ta' Joseph Vella tat-13 ta' Ġunju 2022[8].

---

[6] A fol 22 tal-proċess.
[7] A fol 161 *et seq* tal-proċess.
[8] Xhieda relattiva tibda a fol 164 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati permezz ta' liema ġiet eżebita valutazzjoni[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].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa mpoġġi, tat-18 ta' Mejju 2023[12] magħmul a tenur tal-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[13], fejn ġiet eżebita aktar dokumentazzjoni (u ġew sfilzati dokumenti oħra li ma kienux pertinenti għal dan il-proċediment). Dakinhar il-kawża tħalliet 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[14] 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 169 tal-proċess.
[10] A fol 172 tal-proċess.
[11] A fol 173 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 179 tal-proċess.
[13] A fol 182 tal-proċess.
[14] 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[15]. 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[16]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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.

---

[15] 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.

[16] 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[17] ma jirriżultax li dan l-aspett qatt ġie mpoġġi f'dubbju mill-intimati.

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[18].

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 tlett mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€375,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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 ippruvata 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' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel t-talba u jiddikjara li l-intimati konjuġi Vella qegħdin jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.

---

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

3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba jordna lill-intimati inkwilini Joseph Vella u Salvina *sive* Sylvana Vella sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€625) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, 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