BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 262/2022JG
Nru fuq il-Lista: 27

Victor Denaro (ID 411256M), Christianne Wirth (ID 593058M), Helena Denaro (ID 542062M) Angela Borg Barthet (ID 0653162M)u Augusta Camilleri ID 23832M bhala uzufruttwarja fuq is-sehem ta' bintha Angela Borg Barthet.

vs

Emanuel Arpa ID 914949M

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Marzu 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond urban bin-numru mija (100), Rue d'Argens, Msida, mikri lill-intimat Emanuel Arpa bil-kera ta' €187.00*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

fis-sena, bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b' effett mit-12 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cacha originarjament favur missieru Edward Arpa. Kopja ***Dok A.***
2. Illi jidher illi hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord:

1. *Jistabillixxi jekk l-intimat Emanuel Arpa jikkwalifikax taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikompli jikri l-fond li jinsab fl-indirizz 100 Rue d' Argens, Msida.*

2. *Fil-kaz li jikkwalifika, jistabillixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta` wara li jigi stabbilit il-valur tal-propjeta` permezz tal-membri teknici tal-Bord;*

3. *Fil-kaz li ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kera doppja tal-lum a' tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-5 ta' April 2022[2].

[2] A fol 7 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Mejju 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.*
>
> *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-

[3] A fol 10 tal-proċess.

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' Lulju 2022[4]. Permezz ta' l-istess ripsosta (li ġiet ikkonfermata bil-ġurament[5]), l-istess intimati eżebixxa d-dokumentazzjoni relattiv għat-test tal-mezzi.

Ra l-verbal ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tal-11 ta' Lulju 2022 2022[6], permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Valerio Schembri u Alexei Pace.

Ra r-relazzjoni peritali tal-Periti membri tat-30 ta' Awwissu 2022[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 27 ta' Marzu 2023[8].

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].

---

[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] Magħmula waqt l-istess seduta tal-11 ta' Lulju 2022, a fol 56 tal-proċess.
[6] A fol 53 tal-proċess.
[7] Dan jibda a fol 59 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 68 tal-proċess.
[9] A fol 77 tal-proċess.

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 kif issa mpoġġi tat-23 ta' Mejju 2023 fejn talab kjarifika[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[12], fejn b'referenza għad-digriet hawn fuq indikat, intalbet u ġiet milqugħa talba għall-korrezzjoni fir-rikors promotur. Dakinhar 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[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

---

10 A fol 78 *et seq* tal-proċess.
11 Digriet jibda a fol 84 tal-proċess.
12 A fol 86 tal-proċess.
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 eżebiti mir-rikorrenti.

---

[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-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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). 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' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat inkwilin Emanuel Arpa jikkwalifika sabiex ikompli jikri l-fond 100, Rue d'Argens, Msida u jordna lill-intimat inkwilin Emanuel Arpa sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tielet talba.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[17] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[18] 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