BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 412/22JG
Nru fuq il-Lista: 28

Saviour Falzon (KI 0744538M)

vs

Lino Gauci (KI 357656M), Carmen Gauci (823057M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond,* ***32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema (Malta)*** *liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimati ossija Charles u Maria Dolores konjuġi Pisani***.**

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi r-rikorrenti wiret l-immobbli de quo agitur u ddikjara dan permezz ta' kuntratt dikjaratorju kawza mortis fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar datat nhar is-sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (kopja anness u mmarkat bħala Dok. A). Għalhekk r-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-antekawża tiegħu.*

3. *Illi r-rikorrenti b'hekk huma l-propjetarji assoluti tal-fond in kwestjoni u cioe tal-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema (Malta).*

4. *Illi r-rikorrenti intavolaw rikors Kostituzzjonali, fejn l-Onorabbli Prim Awla (sede Kostituzzjonali) fil-kawża bl-ismijiet* **Saviour Falzon vs Avukat tal-Istat et** *preseduta mill-imħallef Dr Joanne Vella Cuschieri (rikors numru 72/2020 JVC) fejn il-perit tekniku Joe Grech espleta l-inkarigu tiegħu u kkonkluda li l-valur tas-suq tal-fond de quo sas-sena elfejn u dsatax (2019) huwa ta' madwar €165,000 (kopja tar-rapport anness u mmarkat bħala Dok. B).*

5. *Illi nonostante dan l-intimati konjuġi Gauci għadhom jokkupaw l-istess fond, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallsu l-ammont miżeru ta` €203 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħata id-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex*

jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti jixtieq jeżerċita permezz tar-rikors odjern.

7. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjuġi Gauci ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt 1-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

8. *Illi jekk l-inkwilini konjuġi Gauci ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini konjuġi Gauci żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mil-fond stante li ma jkollomx dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci huma l-inkwilini tal-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema (Malta) ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)*

u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

3. ***Jiddikjara** u **jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema (Malta), fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4. ***Jordna** u **jikkundanna** lill-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci jibdew jħallsu tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. ***Jordna**, f'każ illi l-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema (Malta) jiġi vakat, oltre li jħallasu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

6. ***Jagħti** dawk il-provedimenti kollha li hemm bżonn.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-8 ta' Ġunju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[3] fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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-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.*

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.

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-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 qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta tal-intimati datata 10 ta' Jannar 2023[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistghu 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 tippermettilhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhhom li jikkonsisti biss f'pensjoni. 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] A fol 29 tal-proċess.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost*, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal*-artikolu 4A *tal-Kapitolu 69, 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 mis-subartikolu (2) tal-artikolu* 4A, *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. *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 li ġiet introdotta fl*-Att *Numru XXIV tas-sena 2021;*

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-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

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[5].

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[6].

Ra n-nota tal-intimati datata 8 ta' Mejju 2023[7], permezz ta' liema ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[8], fejn il-partijiet qablu li dan il-Bord għandu joqgħod fuq ir-rapport peritali ppreżentat mir-rikorrent fir-rikors promotur u fejn dan 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[9] 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

[5] A fol 32 tal-proċess.
[6] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 39 tal-proċess.
[8] A fol 209 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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[12] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

---

[10] 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.

[11] 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.

[12] 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

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[13].

Illi f'dan il-każ, il-Bord ma ħatarx membri Tekniċi, għaliex kif jirrizulta mill-iiter hawn fuq riprodott, il-partijiet qablu li joqgħod fuq il-valur tal-fond li ngħata minn perit maħtu mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs Avukat tal-Istat *et*[14]** li ma sar l-ebda appell minnha u għalhekk hija *res judicata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi jidħol fix-xena dak li jrid il-*proviso* tal-artikolu 23(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Skond ir-rapport[15] il-valur tal-fond kif kien fis-sena 2019 kien ta' mija, ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). Huwa minnu li dan m'huwiex il-valur tas-sena li fiħ infetaħ ir-rikors odjern, iżda la l-legali tar-rikorrent stess għażel li jistrieħ fuq din il-valutazzjoni, ċertament ma jistax ilum lil dan il-Bord li huwa wkoll joqgħod fuq dak il-valur.

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 tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

---

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".

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid r-regolament 9.

[14] (Rik Kost Nru 72/2020) deċiża nhar is-16 ta' Diċembru 2021.

[15] Parti relattiva tinsab a fol 11 tal-proċess.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddeċiedi li l-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqá limitatament t-tielet talba u r-raba' talba u jordna lill-intimati Lino Gauci u Carmen Gauci sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jastjeni milli jqis is-sitt talba billi din hija wisq ġenerali u superflwa fid-dawl ta' din id-deċiżjoni.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

---

[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.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[17]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[17] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.