BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 112/22
Nru fuq il-Lista: 11

George Spiteri & Sons Limited (C 12936)

vs

Maria Pia Tyrer (K.I. 643138M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Frar 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 20,Flat 4, Triq Wenzu Dyer, Birgu ilu mikri lill-intimat kerrej sa qabel l-elf disa' mija hamsa u disghin u qabel lil membri tal-familja tieghu versu l-kera ta' mitejn ghaxar Euro u sittax –il centenzmu (E210.16) fis-sena jithallsu bil-quddiem;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illli l-intimata għadu jgħix ġol-fond sal-ġurnata ta' llum;

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ossija l-att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontollati, sid il-kera huwa ntitolat jippresenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix jeċċediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi ppresentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;
Illi ai termini tal-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-istajdju inizzjali tal-proċediment dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kaptial tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia ghar-regolament 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it Tkomplija tal-Kirjia (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi;

Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu ghandu jigi ddeterminat mill-Bord skont il-kaz;

Illi l-inkwin qed jigi mitlu ukoll ihallas l-kera kollha dovuta sad-data tal-pagament effettiv marbuta ma' l-istess fond;

Jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportun, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-ilkwilina Maria Pia Tyrer ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Maria Pia Tyrer bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin Maria Pia Tyrer fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia ghar-regolament 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li ghandu japplikaw mutatis mutandis d'dan il-Kaz;*

2. *Jiddikjara u Jiddeċiedi u Jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 20,Flat 4, Triq Wenzu Dyer, Birgu, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minnsentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigu ddeterminat mill-bord.*

3. *Jordna u Jikkundanna lill-inkwilin Maria Pia Tyrer jibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-presentata tar-rikors odjern.*

4. Tillikwida u Tordna lill-intimata Maria Pia Tyrer jhallas l-kera kollha dovuta marbuta ma' l-istess fond sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni b'riserva u bla pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi ppresentata.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 1 ta' April 2022[3], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

Illi s-socjeta` attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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-

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.

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-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-intimata datata 3 ta' Novembru 2022[4].

Ra dak li seħħ quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2022[5], fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] A fol 18 tal-proċess.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata datata 15 ta' Diċembru 2022[6].

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 13 ta' Frar 2023[7].

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 l-affidavit ta' Diane Attard, ippreżentat b'nota datata 27 ta' April 2023[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[11] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[6] A fol 21 tal-proċess.
[7] A fol 45A *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 48 tal-proċess.
[9] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 54 tal-proċess.
[11] A fol 83 tal-proċess.

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[12] 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 għandu jintuża[13]. 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[14]. 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'

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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.

[14] 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,*** (Rik Nru: 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.

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[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mis-soċjetà rikorrenti li ġew ippreżentati minn Diane Attard. Minn qari tar-risposta tal-intimata huwa ċar li dan il-fatt ma ġiex kontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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, ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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

[15] 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".
[16] Regolamenti 5(7) u 6(6) skond ir-Regolament 9.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità 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[18]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm numru t'okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni, it-tielet u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimata Maria Pia Tyrer sabiex tibda tħallas l-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn, ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[18] *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-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur