BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 646/22JG
Nru fuq il-Lista: 12

Joseph (K.I. 220638M) u Josephine (K.I. 244046M) konjuġi Agius iżda b'digriet datat 19 ta' Ġunju 2023[1] saret it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Josephine Agius biss wara li ġie nieqes Joseph Agius

vs

Edward Cini (K.I. 622544M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 29 ta' Lulju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Ara verbal a fol 206 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal- fond bin- numru 5, Triq Fra Diegu, il-Ħamrun u dan skont il- kuntratt ta' akkwist tal-istess fond fl-Atti tan-Nutar Dr Joseph Felix Abela, kopja tal- kuntratt hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok JA1*** *u* ***Dok JA2****.*

2. *Illi Joseph Agius b' kuntratt tad-disa' (9) t'April tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) fl-Atti tan-Nutar Dr Jeannettte Laferla Saliba, kien ikkonċeda b'titolu ta' enftewsi temporanju lil Edward Cini il- fond imsemmi, versu ċens annwu u temporanju ta' sitta u ħamsin Lira (Lm65) fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem, kopja tal- kuntratt hawn anness u mmarkat bħala* **Dok JA3.**

3. *Illi din il- konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sitax (16) t'April tas- sena elfejn u sebgħa (2007).*

4. *Illi a tenur tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba Edward Cini kien ċittadin Maltin u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, huwa kellu d- dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex jibqa'jabita fil- fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

5. *Illi b'hekk dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimat bil- kera ta' mitejn u tlieta u sittin ewro u sitta u dusgħin ċenteżmu (€263.96) fis-sena bl-effetti tal- Att X tal- 2009.*

6. *Illi l- kera li qegħdha titħallas ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta.*

7. *Illi ai termini tal-* artikolu 12B *tal-* Kap. 158 *tal- Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu l- kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-* mija (2%) *tal-* valur *liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni* mill- *1 ta' Jannar 2021.*

8. *Illi l-* fond *in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif jirrizulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* **Dok JA4**.

9. *Illi fl-* istadju inizzjali *tal- proċedimenti dan l-* Onorabbli Bord *għandu jwettaq it-* test *tal-* mezzi *tal-* inkwilin *skont ir-Regolamenti dwar it-*tkomplija *tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-* Mezzi) *u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal- meżżi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-* intimat *bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u l-* kapital *tal-* istess *fil- 31 ta' Diċembru 2021.*

10. *Illi jekk l-* intimat *Cini ma jissodisfax il-* kriterji *tad-dħul u tal-* kapital *tat-*test *tal-* mezzi *dan l-* Onorabbli *Bord għandu jagħti deċizjoni li jippermettiha żmien ta' sentejn sabiex jiġi vakat mill-* fond, *versu kera ogħla minn dik presenti.*

Għaldaqstant u in vista tar- raġunijiet fuq premessi l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan *l-* Onorabbli *Bord sabiex, okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni, inkluż bil- ħatra ta' Periti Arkitetti:*

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Edward Cini huwa l-* inkwilin *tal-* fond *bin-numru ħamsa (5), Triq Fra Diegu, Hamrun.*

2. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimat skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal- mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimat bejn l-1 ta' Jannar u l- 31 ta' Diċembru 2021 u l- kapital tal- istess fil- 31 ta' Diċembru 2021.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta il- kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) fis-sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin- numru bin- numru ħamsa (5), Triq Fra Diegu, Hamrun mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabilixxi 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, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu lura l- pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik presenti.*

Bl- ispejjes kontra l- intimat in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-4 ta' Awwissu 2022[3].

[3] A fol 12 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat datata 6 ta' Settembru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet ta' Joseph u Josephine konjugi Agius kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili).*

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjez kontra Joseph u Josephine Agius li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tad-19 ta' Settembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti David Pace u Arielle Agius.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentat tal-intimat datata 10 ta' Ottubru 2022[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Settembru 2022[7], fejn*, ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

---

[4] A fol 16 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 174 tal-proċess.

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 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-rapport tal-Periti nominati datat 15 ta' Novembru 2022[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].

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 r-rikors ta' Josephine Agius tad-29 ta' Marzu 2023[11] u d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' April 2023[12].

---

[8] A fol 177 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 189 tal-proċess.
[10] A fol 190 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 195 tal-proċess.
[12] A fol 203 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[13] fejn, intlaqgħet it-talba konċernati t-trasfużjoni tal-ġudizzju u dawn il-proċeduri tħallew 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 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 pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[16]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[13] A fol 206 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.
[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

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[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument eżebit mir-rikorrenti u ċioé il-kuntratt t'enfitewsi. Apparti minn hekk, mir-risposta tal-intimat jirriżulta ċar li l-istess jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-kera tiegħu.

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[18].

---

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.

[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(7) u 6(6).

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[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 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' tliet elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u għalhekk jiddikjara li Edward Cini huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru ħamsa (5), Triq Fra Diegu, Ħamrun.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna li l-intimat Edward Cini sabiex jibda jħallas l-ammont ta' tliet 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 ċenteżmu (€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.

[19] 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur