BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 322/22
Nru fuq il-Lista: 32

George Pisani (K.I 796059M), Matthew John Pisani (K.I. 214975M) f'ismu propju u f'isem ħuh Paul Nathaniel Pisani (K.I. 540479M), Dionizia sive Doris Denise Pisani (KI 308154M) u Maria Adelina sive Adelina Pisani (KI 475548M)[1]

vs

Paul Zammit (K.I. 405363M), Rita Zammit (K.I. 249167M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

[1] Ir-rikorrenti Maria Adelina sive Adelina Pisani ġiet miżjuda bħala rikorrenti permezz ta' digriet tat-12 ta' Lulju 2023

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' April 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 97, qabel numru 41H, St. Albert Street, Gżira. Dan il-fond kien oriġinarjament propjeta' tal-mejtin George Pisani li miet nhar l-erbgħa (4) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u ta' martu Beatrice Pisani li mietet nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012). Id-Dikjarazzjoniet causa mortis tas-sittax (16) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) wara l-mewt ta' George Pisani u tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnax (2012) wara l-mewt ta' Beatrice Pisani, jinsabu annessi u mmarkati* ***Dok A*** *u* ***Dok A1*** *rispettivament.*

2. *Illi għal kull boun fini jingħad illi r-rikorrenti Matthew John Pisani huwa l-kuratur ta' ħuh Paul Nathaniel Pisani in forza tad-digriet maħruġ mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) li jġib in-numru elf, erbgħa mija, wieħed u tmenin tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (1,481/2021), u dana peress illi r-rikorrent Paul Nathaniel Pisani huwa interdettat għab-bażi tal-istess digriet. Kopja tal-imsemmi digriet jinsab hawn anness u mmarkat* ***Dok B****.*

3. *L-intimati ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995. Il-konċessjoni emfitewtika temporanja kienet saret in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), liem konċessjoni*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kienet skadiet fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elfejn u sebgħa (2007).

4. *Illi mal-imsemmija skadenza, l-inkwilini ikkonvertew it-titolu ta' enfitewsi temporanja f'wieħed ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmija George Pisani u Beatrice Pisani ma kellhomx għażla għajr illi jidħlu fi skrittura biex tal-anqas jirregolaw il-kundizzjonijiet tal-kirja li huma kienu sfurzati jidħlu fiha. (Kopja ta' din l-iskrittura tinsab hawn annessa u mmarkata* ***Dok C****).*

5. *L-intimati riċentament kellhom l-kera fis-somma ta' mija u ħamsa u sebgħin ewro (€175) pagabbli kull sitt (6) xhur.*

6. *L-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.*

7. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, ġialadarba l-inkwilini jissodissfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.*

8. *Illi, f'każ li mhux se jkun hemm l-iżgumbrament tal-inkwilini, dan l-Onorobbli Bord għandu jirrevedi l-kera għall-massimu permissibli mil-Liġi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin sħaħ jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba li kienu kostretti jirċievu kera irriżorja, imma anke minħabba l-fatt illi l-Awtorita' tad-Djar f'każijiet fejn l-inkwilini jissodissfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, se tagħti*

benefiċċju li jkopri ż-żieda fil-kera kollha sal-massimu ta' għaxart elef fis-sena.

9. *Għalhekk l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jippreżentaw l-preżenti rikors ai termini tal-artikolu 12B tal-istess kapitolu tal-liġi.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. ***Jordna** minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati Paul u Rita Zammit u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(c) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liem test għandu jkun bbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regalamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostituwhom;*

2. ***Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni**, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-meżżi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW*

3. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, **jordna** t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijjet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaq li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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 numru 97, qabel numru 41H, St. Albert Street, Gżira

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-18 ta' Mejju 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 27 ta' Ġunju 2022[4], 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.

---

[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] A fol 30 tal-proċess.

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.

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 7 ta' Lulju 2022[5].

[5] A fol 33 tal-proċess.

Ra dak li seħħ quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2022[6], fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 16 ta' Novembru 2022[7].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati datata 21 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 dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[11] fejn ġiet milqugħa t-talba għal korrezzjoni (riflessa fl-okkju) u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

[6] A fol 39 tal-proċess.
[7] Erronjament immarkat a fol 64 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 43 tal-proċess.
[9] A fol 67 tal-proċess.
[10] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 92 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 annessi mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, mir-risposta tal-intimati jirriżulta ċar li dan il-fatt ma ġiex ikkontestat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-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 u disgħin elf Ewro (€190,000). 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 sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk,

---

[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(5) u 6(4) mħaddan dak li jrid ir-Regolament 9.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) 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) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Paul Zammit u Rita Zammit sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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.

---

[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-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur