BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 531/22JG
Nru fuq il-Lista: 9

Francis Attard (K.I. 74447M)

vs

John Rizzo (K.I. 51140M) u l-Awtoritá tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Ġunju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet datat 30 ta' Ġunju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***144, Triq Hal-Qormi, l-Marsa,*** *li huwa akkwista per via di divisione b'kuntratt tal-****15 ta' Mejju 1997*** *fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A"****, fejn il-fond in kwistjoni gie assenjat lilu.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument B"*** *hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat John Rizzo u qablu, lill-antekawza minnu, cioe l-mejta ommu u missieru, ghal dawn l-ahhar cirka* ***tmenin (80) sena****, tant illi l-intimat John Rizzo twieled fil-fond in kwistjoni, u dan bil-kera miżera ta'* ***Lm5.00c*** *fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet John Mary Zahra, proziju tar-rikorrent, u llum bil-kera ta'* ***€209.00c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat John Rizzo qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€209.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi b'rikors Kostituzzjonali nru. 61/2021 RGM fl-ismijiet Francis Attard vs John Rizzo et, differita ghat-trattazzjoni finali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ghas-seduta tal-5 ta' Lulju 2022, gie determinat tramite rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea illi l-fond in kwistjoni fl-2021 kellu valur ta'* ***€280,000*** *u valur lokatizju ta'* ***€8,400*** *fis-sena, u dan skond kopja tal-istess rapport li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C".***

6. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

8. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' John Rizzo (K.I. 51140M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

II. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 144, Triq Hal-Qormi, l-Marsa ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

III. *Jordna u jikkundanna lill-intimat John Rizzo (K.I. 51140M) jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimat John Rizzo (K.I. 51140M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-*

fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-8 ta' Lulju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat datata 2 ta' Settembru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. Illi fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru mija u erbgħa u erbgħin (144), triq Ħal-Qormi, l-Marsa, bil-kera ta' mitejn u għaxar (€210) fis-sena, u li titħallas kull l-Ewwel (1) jum tas-sena.

2. Illi fil-fatt, il-fond de quo, huwa l-unika residenza ta' l-esponenti, illi għandu tnejn u tmenin (82) sena.

3. Illi għandu fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandha tiġi miċħuda, ir-raba' (IV) talba rikorrenti.

[3] A fol 54 tal-proċess.
[4] A fol 59 tal-proċess.

4. Illi għalhekk, 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 mertu tal-kawża, nhar l-1 ta' Jannar 2022, u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

5. Illi l-aħħar parti tat-tieni (II) talba rikorrenti, fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda għandha tiġi miċħuda stante li ma għandha l-ebda bażi taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2022[5], 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. 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..

[5] Erronjament indikata a fol 64 tal-proċess. .

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 d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-7 ta' Settembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tad-19 ta' Ottubru 2022[7], dak ippreżentat fit-23 ta' Jannar 2023[8] u dak ippreżentat mill-konsulent legali tal-intimat fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2023[9]. Ta min wieħed jinnota lir-rapporti għandhom valuri differenti, għall-istess fond, u jindikaw dati t'aċċessi differenti wkoll (għalkemm magħmula mill-istess Periti). Il-partijiet qablu li l-Bord għandu joqgħod biss fuq l-aħħar rapport ippreżentat mill-intimat, li għandu l-valur l-aktar għoli.

Ra r-rapport peritali li ġie a konjizzjoni tiegħu biss fit-12 ta'Ottubru 2023[10], liema rapport jikkonferma l-ammont ikkwotat fil-kopja tar-rapport ppreżentata mill-konsulent legali tal-intimat fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2023.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 10 ta' Novembru 2022[11] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

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[12].

---

[6] Erronjament indikat a fol 61 tal-proċess.
[7] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 224 tal-proċess.
[9] A fol 248 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 258 tal-proċess
[11] A fol 80 tal-proċess.
[12] A fol 237 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[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2023[14] fejn intalbet u ngħatat korrezzjoni fl-okkju, ġie ppreżentat r-rapport tal-Periti u kien hemm qbil li l-Bord għandu jaċċetta dan ir-rapport biss, kif ukoll saret dikjarazzjoni mill-intimat li huwa jirrikonoxxi r-rikorrenti bħala s-sid tal-kera tiegħu. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

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[15] 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.

[13] A fol 238 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 246 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. 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[17]. 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[18] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti u mid-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimat magħmula fl-aħħar seduta

---

[16] 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.

[17] 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.

[18] 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

li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrent bħala s-sid tal-kera tiegħu tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

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[19].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, fir-rapport finali tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tlett mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€335,000). F'dan il-każ, minħabba t-taħwida fir-rapporti peritali, l-partijiet qablu li l-Bord għandu joqgħod fuq dan l-aħħar 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. Il-kapital tal-intimat, kif kien fil-perjodu rilevanti, huwa wieħed konsiderevoli. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u seba' mitt Ewro (€6,700) fis-sena.

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

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".
[19] Regolamenti 5(7) u 6(6).

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel parti tal-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' it-tieni talba u limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimat John Rizzo sabiex jibda jħallas l-ammont ta' sitt elef u seba' mitt Ewro (€6,700) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mija, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€558.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur