BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 134/23JG
Nru fuq il-Lista: 5

Rosaria sive Lucy Camilleri (ID 584038M), Maria sive Mary Aquilina (ID577356M), Rose Cauchi (ID 577060M), John Camilleri (ID 619555M), Speranza Aqius (ID 185167M), Stephen Camilleri (ID 417770M), Carmel sive Charles Camilleri (ID 431368M), Lucienne Borg (ID 0014773M), Clint Camilleri (ID 0209084M)

vs

Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1] u Emanuel Vella (ID 745346M) u Mary Rose Vella (ID 778351M)

Il-Bord;

[1] Kliem miżjud skond digriet datat 11 ta' Lulju 2023

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Marzu 2023[2], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Ghajn tal-Hasselin gia Triq il-Garcin Msida, liema fond huma jikru lill-intimati Vella versu l-kera ta €302 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

2. *Illi l-esponenti Rosaria sive Lucy Camilleri kienet akkwistat il-fond flimkien ma' zewgha Francesco Camilleri permezz tal-kuntratt 31 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

3. *Illi l-imsemmi Francesco Camilleri miet u l-wirt tieghu inkluz il-fond in kwistjoni ddevolva fuq r-rimanenti atturi, hlief l-imsemmija Rosaria Camilleri li inghatat l-uzufrutt generali b'legat u dan permezz tat-testment tieghu tat-3 ta' Frar 2006 fl-Atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B u r-ricerki appoziti Dok C.*

4. *Illi dan il-fond gie debitament dikjarat fil-causa mortis Dok D tad- 29 ta' Settembru 2017.*

5. *Illi fuq dan il-fond qatt ma nharget ordni ta' dekontroll u dan kif jirrizulta minn Dok E hawn anness.*

6. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Vella qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €302 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm aktar*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl- Att X tal-2009.

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l- 31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2021.*

9. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorobbli Bord m'ghandux;

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Ghajn tal-Hasselin gia Triq il-Garcin Msida u*

jikkwalifikaw bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal- 2021, u b'hekk huma intitolati jkompli jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdnin tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezi tal-intimati Vella fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id- dhul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrej fil- 31 ta' Dicembru tal- 2022.*

III. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-20221, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecceix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Ghajn tal-Hasselin, gia Triq il-Garcin Msida, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimate mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.*

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 l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Dr. Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[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..*
>
> *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 42 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 44 tal-proċess.
[5] A fol 47 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-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-intimati datata 11 ta' Lulju 2023[6], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi huwa minnu li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond Flat 1, Camilleri Flats, Triq l-Għajn tal-Ħasselin ġià Triq il-Garcin, l-Imsida, liema fond*

[6] A fol 52 tal-proċess.

huwa mikri lill-esponenti konjuġi Vella fl-ammont ta' tlett mija u żewġ Euro (€302) fis-sena.

2. *Illi l-esponenti konjuġi Vella ilhom jikru l-fond imsemmi għal dawn l-aħħar kważi disgħa u erbgħin (49) sena u ċioè mid-9 ta' Novembu 1974 sal-lum u dan bil-kera miftehema mas-sidien, ir-rikorrenti f'din il-kawża.*

3. *Illi l-esponenti dejjem u invarjabbilment ħallsu l-kera minnhom dovuta lis-sidien, liema kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien.*

4. *Illi l-esponenti dejjem u invarjabbilment ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni lilhom mikri tant li żammewh f'kondizzjoni ottima u dejjem żammew skrupolożament mal-kondizzjonijiet kollha tal-kirja, tant li matul is-snin kollha tal-kirja, l-istess sidien qatt ma lmentaw minnhom.*

5. *Illi llum l-esponenti Emanuel Vella għandu 77 sena u kwindi ma jaħdimx u jgħix bil-penzjoni żgħira li jirċievi kull xahar waqt li martu, l-esponenti Mary Rose Vella hija handikappata b'mod li tiddependi kompletament mill-istess żewġha għall-bżonnijiet tagħha kollha.*

6. *Illi għalhekk l-esponenti konjuġi Vella m'għandhomx il-mezzi li jħallsu kera għola minn dik li ġià qed iħallsu u dan qed jiġi ampjament ippruvat mid-dokumenti li qed jiġu esebiti ma' din ir-risposta, liema dokumenti jservu wkoll bħala t-test tal-mezzi tagħhom, hekk kif mitlub mir-rikorrenti fir-Rikors tagħhom.*

7. *Illi in kwantu għat-talba IV din għandha tiġi miċħuda stante li kif ser jirriżulta mid-dokumenti esebiti u fil-mori tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi.*
8. *Illi fid-deliberazzjoni tiegħu, il-Bord għandu jikkonsidra d-dħul baxx u limitat u n-nuqqas ta' mezzi tal-esponenti.*

Salve eċċezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-każ.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[7] fejn, intalbet u ingħatat korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u ġew maħtura l-Periti Kenneth Rausi u Joseph Saliba sabiex iħejju valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar ġiet ippreżentata wkoll nota bid-dokumentazzjoni relattiva għat-twettiq tat-test tal-mezzi[8].

Ra r-rapport tal-Periti datat 29 ta' Awwissu 2023[9].

Ra dak li seħħ waqt is-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023[10] fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

[7] A fol 50 tal-proċess.
[8] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 304 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 320 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[11] 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[12]. 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[13]. 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'

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur kif ukoll l-irċevuti tal-ktieb tal-kera ippreżentati mill-istess intimati.

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[15].

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 disgħin Ewro (€195,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

---

[14] 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".
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9. F'dan il-każ ma kien hemmx il-ħtieġa li dan il-Bord jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla kif jippermettu r-regolamenti 5(8) u 6(7).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma inkwilini tal-fond in kwistjoni.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Emanuel Vella u Mary Rose Vella sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija, ħamsa u għoxrin Ewro (€325) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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