BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 424/22JG
Nru fuq il-Lista: 7

Eucharistica Mercieca (K.I. Nru. 0380656M),
Andrew Mercieca (K.I. Nru. 0203878M),
Salvina *sive* Sylvana Bianco (K.I. Nru. 0502961M) u Josephine *sive* Josette Mercieca (K.I. Nru. 0395858M)

vs

Carmel Brincat (K.I. Nru. 0205935M) u
Ganna sive Giovanna Brincat (K.I. Nru. 0593737M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Mejju 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru tnejn (2) ġewwa korp ta' bini bin-numru sitta u għoxrin (26) bl-isem 'St Paul's Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti;*

    a. *Illi r-rikorrenti, flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjeta' fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok A).*

    b. *Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat skond il-liġi. Stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għall-sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippublikat in atti tan-Nutar David Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva interament fuq is-sopraviventi ħutha rikorrenti skond il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok B).*

2. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar pubblikat nhar it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elf disa mija u tnejn u tmenin (1982), l-*

ante-kawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-proprjeta' de quo agitur lil intimat Carmel Brincat u dan b' titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena (Dok C).

3. *Illi fis-sena elfejn u tlieta (2003), mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-istess ċens ġie konvertit f' kera a tenur tal-Kap. 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan li għalhekk l-intimati baqgħu jirrisjedu ġewwa l-proprjeta' de quo agitur taħt titolu ta' inkwilinat.*

4. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu igawdu minn kera sfurzata fuq ir-rikorrenti sidien u llum il-ġurnata qiegħdin iħallsu biss kera miżera fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fis-sena.*

5. *Illi minkejja li l-inkwilini qed iħallsu l-massimu tal-kera prospettata mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan li ma hemm ebda dubbju li tali kera hija waħda baxxa, parikolarment tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet mogħtija lilhom biex iressqu rikors a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i. *Jordna li jsir d-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati iħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW*

iii. *Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-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, u dan b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.*

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-8 ta' Ġunju 2022[2].

[2] A fol 49 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati datata 19 ta' Awwissu 2022[3], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti irrid jipprova it-titolu taghhom fuq il-fond de quo cioe l-apartament internament enumerat 2 fil-korp ta' bini bin-numru 26, St Paul's Flats, Triq Desain, Vittoriosa.*

2. *Illi kif se jirrizulta fil-mori tal-kawza, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi tieghu u ta' martu ma jaqbzux il-parametri stabbiliti mil-Ligi u ghalhekk ghandu jkompli din il-kirja skond il-ligi.*

3. *Illi rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-inkwilin huwa pensjonant u b'penzjoni wahda trid tghix martu. Illi ghalhekk kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda konservattiva u dan in vista tal-fatt li l-Onorabbli Bord ghandu is-setgha ta' diskrezzjoni jekk joghlix il-kirja sal-massimu stabbilita fil-ligi u cioe massimu ta' 2% li fi kwalunkwe kaz ghandha tithallas mill- Awtorita' tad-Djar.*

4. *Illi in oltre l-esponenti flimkien ma martu ilu jghix fil-fond mertu tal-kawza ghal ghexieren ta' snin u din hija ir-residenza ordinarja taghhom. Illi in oltre, l-esponenti nefaq flus f'manutenzjoni ta' dan il-fond u ghamel l-benefikati necessarji sabiex binja antika tibqa abitabli.*

---

[3] A fol 54 tal-proċess.

5. *Illi l-esponenti m'ghandux jinkombi l-ispejjez ghal dawn il-proceduri ghaliex huwa sab ruhu f'din il-pozzizjoni intortament u dejjem agixxa skond il-ligi. Illi ghalhekk ghandha tkun l-intimata Awtorita tad-Djar li taghmel tajjeb ghal-dawn l-ispejjez anka in vista tal-fatt illi l-esponenti tghix wahedha u bil-penzjoni.*

6. *Salv eccezjonijiet ohra skond il-ligi.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 17 ta' Awwissu 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.

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-

[4] A fol 55 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-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 d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-12 ta' Ottubru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Philip Grech.

Ra n-nota tal-intimati tad-9 ta' Novembru 2022[6], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

[5] A fol 59a tal-proċess.
[6] A fol 61 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datata 1 ta' Diċembru 2022[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 dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023[10] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu, u dan wara li ntalab li tiġi preżentata nota min-naħa tar-rikorrenti.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'numru t'affidavits datata 27 ta' Ottubru 2023[11], fejn fuq liema nota ġie indikat li ma kienx hemm ħtieġa ta' kontro-eżami[12].

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra;

---

[7] A fol 112 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 120 tal-proċess.
[9] A fol 121 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 132 tal-proċess.
[11] A fol 133 tal-proċess.
[12] Hekk kif maqbul fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023. Tinħass il-ħtieġa li l-Bord jirringrazzja lill-avukati li pparteċipaw f'dawn il-proċeduri għal mod kif mexxew irwieħhom kemm mal-Bord u l-assisti tagħhom.

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[13] 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[14]. 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[15]. 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'

---

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] 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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti. In oltre, fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2023[17] l-avukat tal-intimati ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien, dikjarazzjoni li għandha s-saħħa tagħha[18].

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[19].

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 sebgħin elf Ewro (€175,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[16] 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".
[17] A fol 128 tal-proċess.
[18] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.
[19] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[20] 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 ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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' limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Carmel Brincat u Ganna *sive* Giovanna Brincat sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) 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.

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