BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 340/2023JG
Nru fuq il-Lista: 4

Assunta Josephine D'Amato (K.I. 749261M), Consuela Cini D'Amato (K.I. 165680M), Consiglio D'Amato (K.I. 225081M) u Sabienne Muscat D'Amato (K.I. 232793M)[1]

vs

Anthony Micallef (K.I. 648156M) u Frances Micallef (K.I 621859 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 13 ta' Ġunju 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Korrezzjoni mitluba u milqugħa fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti wirtu l-fond numru 252, 'Doris', Triq Santa Katarina, Qormi mingħand Consiglio D'Amato, li huwa żewġ ir-rikorrenti Assunta Josephine D'Amato u missier ir-rikorrenti l-oħrajn, u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment b'causa mortis tan-Nutar Margaret Heywood tat-2 ta` Marzu 2017 (vide Dok A).*

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati b'kirja li daħlet fis-seħħ qabel l-1995 u li hija rregolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi preżenzjalment l-intimati qegħdin iħallsu mija u wieħed u sebgħin Ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€171.55) kull sitt xhur (vide Dok B).*

4. *Illi tali kera hija irriżorja llum il-ġurnata.*

5. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u jawmentaw din il-kera skont il-liġi.*

Illi għaldaqstant, filwaqt li qegħdin espressament jirriservaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt li inter alia l-Kapitolu 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

(i) *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-art. 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti bin-numru 252, 'Doris', Triq Santa Katarina, Qormi;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) *f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;*

(b) *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu*

tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Micallef datata 24 ta' Lulju 2023[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, l-Awtorita' Tad-Djar ma tiffigurax fl-atti tal-kawza bhala intervenuta fil-kawza kif mitlub mill-ligijiet tal-kera vigenti;*

2. *Illi l-esponenti huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-kera tirrispetta l-principju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin, u l-lokazzjoni de quo ghandha kondizzjonijiet gusti;*

3. *Illi l-eccipjenti dejjem ottempraw ruhhom mal-obbligi taghhom qua inkwilini, partikolarment imma mhux limitatament, li dejjem hallssu l-kera skont il-ligi, fil-hin u dejjem ghamlu l-manutenzjoni mehtiega tal-fond bin-numru 252, 'Doris', Triq Santa Katarina, Qormi ("il-Fond"),*

[3] A fol 12 tal-proċess.
[4] A fol 15 tal-proċess.

tant li tul dawn id-decennji li ilhom jikru l-Fond, qatt ma gew interpellati mir-rikorrenti ghal xi nuqqasijiet tal-obbligi taghhom tal-kirja;

4. *Illi l-eccipjenti dejjem hallsu l-kera skont il-ligijiet vigenti tal-kera, liema ligijiet jigu adottati mill-organu legislattiv tal-istat u mhux minnhom;*

5. *Illi l-ahhar kera li thallset mill-eccipjenti kien ghall-perjodu ta' sitt xhur mid-disgha (9) ta' Mejju 2023 sat-tmienja (8) ta' Novembru 2023, fl-ammont ta' mija wiehed u sebghin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (€171.55) kull sitt xhur, kopja tal-ircevuta tal-ahhar hlas ta' kera hija annessa u mmarkata bhala* **Dokument A***;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2023 abbazi tan-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond illum;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Anthony Micallef u Frances Micallef għandhom dritt legali li jibqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kirja;*

8. *Illi l-esponenti m'ghandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex imorru jghixu band'ohra u jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex jibqghu d'din il-lokazzjoni skont il-ligi;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti Anthony Micallef huma dawk li japplikaw għal persuna li ghandha 'l fuq minn sitta u sittin (66) sena,*

filwaqt li l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti Frances Micallef huma dawk li japplikaw għal persuna li ghandha 'l fuq minn tlieta u sittin (63) sena;

10. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord għandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimati inkluż il-mezzi u l-eta' tal-intimati li huma persuni anzjani, li Frances Micallef ma tircevix pensjoni filwaqt li Anthony Micallef huwa pensjonant, kif ukoll tenut kont in-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond;*

11. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda danni ma gew ikkawzati jew qed jigu kkawzati lir-rikorrenti;*

12. *Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema talba r-rikorrenti qed jitolbu illi f'kaz illi l-intimati Anthony Micallef u Frances Micallef ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond ghandu jsehh mhux aktar tard minn sentejn mid-decizjoni ta' dan ir-Rispettabbli Bord, ghaldaqstant ser jirrizulta fil-mori tal-kawza li l-eccipjenti Anthony Micallef u Frances Micallef jissodisfaw il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur ghandha tigi rigettata;*

13. *Illi m'hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn l-esponenti ghandhom jigu zgumbrati u per konsegwenza it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;*

14. *Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 4A(2) ta' l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-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", u kwindi jista' jkun inqas;*

15. *Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw wkoll li kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord kif ukoll kull bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan ir-Rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna ghandha tidhol fis-sehh mid-data tad-decizjoni ta' dan il-Bord u ssir gradwalment;*

16. *Illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati għandhom jinżammu sigrieta bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smiegħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq u taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita';*

17. *Illi fuq ir-rikorrenti għandu jiġi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħhom li jżommu kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati kunfidenzjali u li ma jxerrdux tali informazzjoni;*

18. *Illi l-intimati ma għandhomx jehlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huma dejjem ottempraw ruhhom fedelement mal-ligijiet vigenti tal-kera;*

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2023[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2023[6] fejn ġew maħtura l-Periti Cleaven Tabone u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport peritali ppreżentat fit-28 ta' Settembru 2023[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 29 ta' Settembru 2023[8] permezz ta' liema ġiet ippreżentata dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023[9] fejn, intalbet (u t-talba ġiet milqugħa) korrezzjoni f'wieħed mill-ismijiet tar-rikorrenti, ġie ppreżentat affidavit ta' Assunta Josephine D'Amato u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

---

[5] A fol 23 tal-proċess.
[6] Digriet relattiv jinsab a fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 31A *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 32 tal-proċess.
[9] A fol 82 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] 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[11]. 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[12]. 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.

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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*,** (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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti, anzi huma kkonfermati fl-affidavits tal-intimati li eżebew ukoll xi rċevuti tal-kera.

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[14].

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 tliet mitt elf Ewro (€300,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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 ippruvata 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' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

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

---

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 billi jsib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) 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