BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 502/22JG
Nru fuq il-Lista: 32

Josephine Agius (K.I. 144446), Lillian Petty (K.I. 075333M), Dr Anthony DeGiovanni (K.I. 600747M), Anthony Mercieca (K.I. 5111251M) eredi ta' Maria Carmela, Vincent DeGiovanni (K.I. 154450M), Therese Debattista (K.I. 0006954M) u Monica Brincat (K.I. 215755M)

vs

Maria Bonnici (K.I. 238234M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta[1] fil-proċedimenti

Il-Bord;

[1] Fl-okkju hemm imniżżel il-kelma "intevenuta". Huwa ovvju li dan kien *lapsus calami* u għalhekk dan qiegħed jiġi ikkoreġut *ex officio* minn dan il-Bord ai termini tal-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-rikors promotur datat 01 ta' Ġunju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-espondenti huma sidien tal-fond numru 21, fi Triq il-Qalb ta' Ġesu, ġewwa Paola, liema font wasal għandhom f'wirt tad-defunti Benjamin u Maria DeGiovanni, il-ġenituri tagħhom, u dan kif jirriżulta mit-testment unica carta tal-istess defunti Benjamin u Maria DeGiovanni tas- 28 ta' Frar, 1978, in atti tan-Nutar George Cassar (Dok. MB 1).

2. Illi sussegwentement, permezz ta' skrittura privata in atti tan-Nutar Pierre Cassar tal-24 ta' April 1984 (Dok MB 2) l-aħwa esponenti spontaneament u voluntarjament ftehmu illi independement minn kwalunkwe dispożizzjoni tat-testment tal-ġenituri tagħhom, il-propjeta kollha immobbiljari tad-defunt Benjamin DeGiovanni, kompriż il-fond de quo, għandha tkun ikkunsidrata propjeta` tal-aħwa kollha salv waħda mill-aħwa, Rose Galea, li kellha fond ieħor riservat għaliha permezz ta' legat tal-stess testment suriferit;

3. Illi jirriżulta li fuq l-imsemmi fond kien ġie konċess lill-Joseph Bonnici żewġ l-intimata Maria Bonnici, fl-atti tan-Nutar George Cassar, b'titlu ta' subċens għal perjodu ta' sbatax-il sena (17) dekorabbli mill-Għoxrin (20) ta' Lulju 1967 versu subċens annwu u temporanju ta' erba` w għoxrin (24) Lira Maltija fis-sena u pagabbli tliet xhur bil-quddiem; (Dok. MB 3)

4. Illi kif appena l-konċessjoni subenfitewtika skadiet u cioe data għoxrin (20) ta' Lulju 1984, iċ-ċens li ormai kien ikkonverta ruħu f'kera ,

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kien sar tmienja u erbgħin (48) Lira Maltija ekwivalenti għal €111.81, u dan skont il-provediment tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi bl-awment sussegwenti skont il-liġi (Artiklu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili) , il-kera li qegħda attwalment titħallas għoliet għal erbgħa w ħamsin euro (€ 212) fis-sena. Illi m'hemm l-ebda dubju li l-ammont ta' kera imposta fuq l-esponenti jikkonstitwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju tal-intimata;

6. Illi permezz tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emmendi introdotti reċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ingħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

7. Illi permezz ta' ittra legali datata 12 ta' Diċembru 2021, l-esponenti doverożament informaw lill-intimati bid-dħul fis-seħħ tal-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-emmendi sussegwenti; (Dok MB 4).

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandhux dan l-Onorabbli Bord għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

1. Torndna t-test tal-mezzi tal-konvenuta Falzon ai termini tar-Regolament dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) S.L. 16.11 tal-iLġijiet ta'Maltau tagħti kull digriet jew provediment opportun fir-rigward;

2. F'każ illi l-Konventa Falzon tissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 21, Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola, għal ammontli ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentament jordna lill-konvenuta Bonnici sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

3. F'każ illi l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuta Bonnici għandha tiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perijodu ta' sentejn;

4. Tagħti kull provediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u bir-riżerva (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għola pendente lite skont l-Artiklu 12B (6); u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-20 ta' Ġunju 2022[3].

[3] A fol 18 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

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.

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

[4] A fol 22 tal-proċess.

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-intimata datata 18 ta' Awwissu 2022[5].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[6], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata datata 23 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi[7].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-11 ta' Ottubru 2022[8].

Ra l-verbal tas-26 ta' Ottubru 2022[9] fejn ir-rikorrenti talbu u ottjenew korrezzjoni fir-rikors promotur tagħhom.

---

[5] A fol 25 tal-proċess.
[6] A fol 26 tal-proċess.
[7] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 63 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti u d-dokument hemm anness[10].

Ra n-nota ulterjuri tal-intimata fejn iddikjarat li hija ma kellha l-ebda propjetà mmobli[11].

Ra n-nota ulterjuri tar-rikorrenti tal-1 ta' Diċembru 2022[12] u d-dokumenti hemm mehmuża.

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[13].

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[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023[15], fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu

[10] Nota relattiva tinsab a fol 65 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 67 tal-proċess.
[12] A fol 70 tal-proċess.
[13] A fol 81 tal-proċess.
[14] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 88 tal-proċess.

(għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[16]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

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

[16] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[17] 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[18]. 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[19]. 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.

[17] Att XXVII tas-sena 2018.

[18] 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.

[19] 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[20] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti kopjużi ppreżentati mir-rikorrenti, kif ukoll mill-ispjegazzjonijiet magħmula bin-noti tagħhom. Apparti minn hekk, ma jirriżultax li l-intimata qajmet din id-difiża.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 mitejn elf Ewro (€200,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

---

[20] 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".
[21] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[22] 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 magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqá t-tieni talba u b'hekk jordna lill-intimata inkwilina Maria Bonnici tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
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-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur