BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 705/22JG
Nru fuq il-Lista: 2

Angelo Fenech (K.I. 0768049M)

vs

Joseph Ciantar (K.I. 469256M), Angela Ciantar (K.I. 115257M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 30 t'Awwissu 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A'****, omm*

[1] A fol 1 tal-proċess.

ir-rikorrenti, Michelina armla minn Leonardo Fenech gie lilha assenjat il-fond 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni gja Church Street, Zabbar.

ii. *Illi Michelina Fenech mietet fit-13 ta' Settembru 1992 u l-wirt taghha ddevolva fuq l-unici zewg uliedha r-rikorrent odjern u Michael Fenech.*

iii. *Illi b'kuntratt ta' divizjoni tat-30 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument B'**, l-ahwa Fenech iddividew il-wirt tal-mejta genituri taghhom, u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil Angelo Fenech.*

iv. *Illi l-mejta Michelina Fenech b'kuntratt tas-16 ta' Jannar 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Ciantar, versu cens annwu u temporanju ta' £m30.00c fis-sena, pagabbli mill-1 ta' April 1985, hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument C'**.*

v. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Marzu 2006, u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, r-rikorrent u huh Michael Fenech kellhom jirrikonoxxu lill-intimati Ciantar bhala inkwilini taghhom, versu kera ta' £m60.00c fis-sena, ai termini ta' skrittura tat-13 ta' Marzu 2006, li kopja taghha qed tigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument D'**.*

vi. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010, il-kera kellha ssir €185.00c fis-sena, u tkompli toghla kull tlett snin, biex fl-1 ta' Jannar 2022 il-kera saret €217.00c fis-sena, pero minkejja dan, l-intimati Ciantar ghadhom qed jhallsu €139.76c li qed jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, biex b'hekk kull 30 ta' Settembru u kull 31 ta' Marzu huma jhallsu*

l-kera dovuta, u dan skond ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala ***'<u>Dokument E</u>'****.*

vii. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titlob 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, ossia l-2022, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

viii. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilha snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienet kostretta tirċievi kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni, Zabbar, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test

tal-mezzi ghandu 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.

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.***

IV. ***Tikkundanna lill-inkwilini intimati Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M) jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.***

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.***

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 14 t'Ottubru 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 32 tal-proċess.
[3] A fol 36 tal-proċess.

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tieghu.

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-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 r-risposta tal-intimati datata 18 t'Ottubru 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok u in vena preliminari, kull zieda se mai li tista' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tibda tghodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimata diga hallset il-kera u ghalhekk l-attur huwa marbuta b'dan l-ammont sal-inqas dak il-perjodu;*

2. *Illi fit-tieni lok, u fil-mertu bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimati huma penzjonanti u bi ftit mezzi, u din hija l-unika residenza taghhom, u ghaldaqstant l-awment ta' kera, kif recentement amendata ghandu jiehu in konsiderazzjoni dan kollu u l-mezzi li ha jigu pruvati tul il-proceduri.*

3. *Illi fit-tielet lok ghandu jigi stabbilit u ppruvat mir-rikorrenti s-sit ezatt tal-fond li huwa qieghed jghid li jappartjeni u li huwa propjeta tieghu u dan permezz ta' pjanti u dokumentazzjoni ohra relattivi ghal finijiet tal-ezercizzju tal –periti nominati minn dan l-Onorabbli Bord;*

4. *Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghas-suespost, anke jekk se mai alternativament dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeciedi li l-kera tal-fond hawn succitat ghandha tigi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt ikun vicin 2% tal-*

[4] A fol 40 tal-proċess.

valur fis-suq tal-propjeta' in kwistjoni, u dan a bazi tal-mezzi finanzjarji limitati ferm tal-intimata.

5. *Illi in finis jinghad li l-izgumbrament fil-konfront tal-intimata m'ghandux jigi applikat ghar-ragunijeit li ha jigu mressqa l-quddiem fil-mori tal-kawza;*

6. *Salv eccezzjonijet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Ottubru 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-14 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 verbalizzat fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[10].

---

[5] A fol 42 tal-proċess.
[6] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 115 tal-proċess.
[9] A fol 116 *et seq* tal-proċess.
[10] Erronjament immarkata a fol 201 tal-proċess.

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[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 ippruvati 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' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

---

[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*,** (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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mir-rikorrent mar-rikors promotur tiegħu. Apparti minn hekk, għalkemm l-intimati qajmu din id-difiża u talbu lir-rikorrenti iġibu kull prova possibbli dwar it-titolu (inkluż bi pjanti), l-intimati stess indikaw li huma ddepożitaw il-kera permezz ta' ċedoli indirizzati lill-istess rikorrent[15]. Qajla, allura jinftehmu xi eċċezzjonijiet li huma għoġobhom iressqu f'dan ir-rigward, ġaladarba fi kliemhom u bl-azzjonijiet tagħhom stess huma rrikonoxxew ir-rikorrent bħala sid.

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[16].

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 u disgħin elf Ewro (€190,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

---

[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] Jidher liċ-ċedola indikata fin-nota ġuramentata li kellha tiġi annessa mal-istess, ġiet minsija li tiġi hekk annessa mill-intimati. Il-Bord għamel tfittxija fuq is-sistema elettronika tal-Qorti u sab l-eżistenza ta' dik iċ-ċedola, indirizzata lir-rikorrent stess.

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9. Dwar ir-rapport (jekk jista' jissejjaħ hekk) mediku ippreżentat a fol 65 tal-proċess, dan il-Bord jirrileva li l-prova li trid tinġieb hija oħra. Wieħed irid jippreżenta prova li huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità.

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

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 tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata bħala parti, iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba peress lit-test tal-mezzi seħħ fil-mori tal-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimati inkwilini Joseph u Angela Ciantar jibdew iħallsu lir-rikorrent l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) 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.

[18] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur