BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 106/2022JG
Nru fuq il-Lista: 13

Francis Chetcuti (ID 0489955M) sija personalment u sija bħala mandatarju speċjali ta' ħuh imsiefer Carmel Chetcuti; Miriam Zammit (ID 0770456M), Eugenio Chetcuti (ID 0679758M); Joseph Chetcuti (ID 0665061M), Maria Stella sive Marisa Cilia (ID 0014265M); u Amanda Baker (ID 0324295M)

vs

Joseph Barbara (ID 1008046M) u martu Maria Concetta Barbara (ID 0931145M) u l-Awtorità tad-Djar għal kull interess

Il-Bord;

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

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *ILLI r-rikorrenti huwa sidien il-fond residenzjali, bin-numru tnejn (2) fi Sqaq numru tlieta (3), Triq il-Kbira, Qormi, kif mikri lill-intimati Barbara; tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 u tikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimati Barbara fejn il-kera li kienet titħallas sa reċentement kienet ta' mitejn u erbgħa u erbgħin euro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€244.58) kull sena bil-quddiem fl-14 ta' Jannar;*

2. *ILLI tali kera hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimati Barbara jissodisfaw tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Barbara;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimati Barbara ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimati Barbara sabiex jivvakaw mill-fond Nru 2, Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxjaw il-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimati Barbara jkunu jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, Nru 2 Sqaq Nru 3, Triq il-Kbira, Qormi, b'effett mill-14 ta' Jannar 2022, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-25 ta' Frar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 11 ta' April 2022[3] 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-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%

[2] A fol 2 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċes.

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 22 ta' April 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrilevaw illi t-tieni talba tar-rikorrenti għal ħlas taż-żieda pendente lite hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l- kera*

[4] A fol 10 tal-proċess.

pendente lite huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhom m'humiex magħrufa;

3. *Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 2, Sqaq Numru 3, Triq il-Kbira, Qormi ingħatat lilhom b'titolu ta' kera;*

4. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Joseph u Maria Concetta konjuġi Barbara huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

5. *Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibigħu l-fond;*

7. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-*

rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

8. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti ta' l-intimati;*

9. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrilevaw wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;*

10. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-27 ta' April 2022[5], permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Arielle Agius.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati tat-18 ta' Mejju 2022[6], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa sabiex isir it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 25 ta' Mejju 2022[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2022[8], fejn l-istess Periti ġew nominati sabiex iħejju valutazzjoni ta' propjetà immobbli tal-intimati.

Ra r-rapport tal-Periti (fir-rigward tal-propjetá immobbli tal-intimati) datat 10 ta' Novembru 2022[9].

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[10].

---

[5] A fol 13 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 15 tal-proċess.
[7] Dan jibda a fol 97 tal-proċess.
[8] A fol 115 tal-proċess.
[9] Dan jibda a fol 118 tal-proċess.
[10] A fol 132 tal-proċess.

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[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023[12], fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

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[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

[11] A fol 133 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 138 tal-proċess.
[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.

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' 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] ma jirriżultax li dan ġie kkwerelat min-naħa tal-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[17].

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, ħamsa u

---

[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*,** (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.

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

tletin elf Ewro (€235,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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 u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li mill-*iter* proċesswali ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħu jinsistu fuqha.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqá r-raba' t-talba u għalhekk jordna lill-intimati inkwilini Joseph Barbara u Maria Concetta Barbara sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€391.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur