BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 928/22JG
Nru fuq il-Lista: 3

Mizzi Estates Limited (C 990)

vs

Frances Borg (K.I 254133M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Novembru 2022[1], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-kumpanija Mizzi Estates Limited hija il-proprjetarja tal-fond magħruf bħala '11, Eve, Triq ir-Ridott, Baħar iċ-Ċagħaq, Naxxar' (il-"***Fond***"), u dan kif jirriżulta mill-att t' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*Giuseppe Sammut datat l-20 ta' Settembru 1968 b (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok ME1**');*

2. *Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza ta' nhar il-11 ta' Jannar 1977, il-kumpanija rikorrenti kkonċediet a favur tar-raġel tal-intimata Henry sive Harry Borg l-Fond in kwistjoni, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu s-sub ċens ta' mitt Lira (LM 100) fis-sena (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok ME2**');*

3. *Illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u ċioe` fit-13 t'April 1998, peress illi Harry Borg u l-intimata Frances Borg kienu ċittadini Malti u ordinarjament residenti fil-Fond, b'applikazzjoni tal-proveddimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huma ngħataw id-dritt illi jibqgħu jirrisjedu fil-Fond b'titolu ta' kera taħt l-istess kundizzjonijiet;*

4. *Illi minħabba l-fatt illi r-rikorrenti ma kellhiex ebda għażla oħra għajr illi tirrikonoxxi lil konjugi Borg bħala kerreja, ir-rikorrenti u r-raġel tal-intimata Henry sive Harry Borg daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni ai termini tal-artikolu 12 (2) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta datat id-9 t'April 1998 fejn permezz ta' liema l-kumpanija rikorrenti kkonċediet a favur tal-imsemmi Henry Borg il-Fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni u dan versu l-kera ta' mitejn Lira Maltija (LM200) fis-sena ekwivalenti għas-somma t' erba' mija, ħamsa u sittin Euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€465.87), pagabbli sena bil-quddiem kull 12 t' April, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull ħmistax-il sena (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok ME3**');*

5. *Illi Henry sive Harry Borg ġie nieqes u għalhekk il-Fond jinsab okkupata minn martu l-intimata Frances Borg li bħalissa qiegħda tħallas il-kera miżera ta' sitt mija, u ħamsin Euro (€650) fis-sena;*

6. *Illi għalhekk mhux talli r-rikorrenti ġiet imċaħħda milli tieħu pussess vakanti tal-istess Fond wara t-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika, talli l-kera li l-intimata qiegħda tħallas kera miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fuq is-suq;*

7. *Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti riċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob 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 fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

8. *Illi r-rikorrenti diġa' talbet lill-intimata sabiex tħallas kera għola u ġusta fis-suq tal-lum, pero' din irrifjutat u għalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda għażla oħra ħlief li tipproċedi b'dawn il-proċeduri sabiex titlob awment u/jew reviżjoni tal-kera skont il-liġi kif preċitata;*

Għaldaqstant, il-kumpanija rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. ***Jordna** t-test tal-mezzi tal-intimata Frances Borg ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni*

Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;

ii. *F'każ illi l-intimata Frances Borg tissodisfa t-test tal-mezzi,* ***jawmenta u/jew jirrevedi*** *l-kera attwali fuq il-fond bin-numru '11, Eve, Triq ir-Ridott, Baħar iċ-Ċagħaq, Naxxar', għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u konsegwentement jordna lill-intimata Frances Borg sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

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

iv. *Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata Frances Borg li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u bir-riżerva għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għolja pendente lite skont l-artikolu 12B (6) u għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-19 ta' Diċembru 2022[2].

[2] A fol 19 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Jannar 2023[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. 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.*

[3] A fol 25 tal-proċess.

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-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 2 ta' Frar 2023[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond bl-indirizz 11, Eve, Triq Ridott Baħar iċ-Ċagħaq, Naxxar;*

2. *Illi l-esponenti tirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva li għandha mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza*

[4] A fol 28 tal-proċess.

4. *Illi għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni id-dħul baxx li l-esponenti għandu;*

6. *Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond;*

7. *Illi għalhekk l-Esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

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[5].

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[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[7], fejn ġew nominati il-Periti Arielle Agius u Anthony Robinson, ġiet ippreżentata n-nota ġuramentata tat-test tal-mezzi tal-intimata[8] u d-difensur tal-istess intimata iddikjarat li hija tirrikonoxxi lis-soċjetá rikorrenti bħala sid il-kera.

---

[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 36 tal-proċess.
[8] Din tinsab a fol 38 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[9], fejn il-Periti naqsu milli jippreżentaw ir-rapport tagħhom skond it-terminu mogħti lilhom preċedentement.

Ra r-rapport tal-Periti finalment ippreżentat fl-14 ta' Lulju 2023[10]. Dakinhar, il-kawża tħalliet għas-sentenza[11].

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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[9] A fol 81 tal-proċess.
[10] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 83 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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[14]. 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[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mis-soċjetà rikorrenti mar-rikors promotur. Ukoll, l-intimata ma kkwerelatx dan l-aspett, tant li d-difensur tagħha ikkonfermat dan il-fatt aktar minn darba[16].

---

[14] 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.

[15] 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".

[16] 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.

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[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 u għaxart elef Ewro (€210,000). 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 mitejn Ewro (€4,200) 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) Jilqa' t-tieni u r-raba talba tas-soċjetà rikorrenti u għalhekk jordna lill-intimata Frances Borg tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont t' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) 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.

[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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