BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 205/22JG
Nru fuq il-Lista: 5

Joseph Formosa Gauci (K.I. 68368M), Rosalie Mifsud (K.I. 518235M) u Marie Mifsud (K.I. 599436M)

vs

John Vella (K.I. 164153M)[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' Marzu 2022 u sussegwentement sostitwit permezz ta' digriet datat 18 ta' Lulju 2023[2], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Oriġinarjament din il-kawża infetħet kontra Paulette Vella, iżda permezz ta' digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Ottubru 2022, seħħet korrezzjoni fl-isem tal-intimat.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-esponenti kollha huma proprjetarji tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), fi Triq il-Kulleggata, Birkirkara.

Illi l-esponenti Rosalie Mifsud, Marie Mifsud u l-predecessur tal-esponent Joseph Formosa Gauci, ommu Elise Formosa Gauci nee' Mifsud, kienu wirtu l-proprjeta' tal-fond numru erbgha u ghoxrin (24), fi Triq il-Kulleggata, Birkirkara mill-wirt tal-Professur Victor Mifsud, li miet intestat fl-4 ta' Novembru 1964 u mill-wirt ta' zithom Mary Fortunata Pace li mietet fit-18 ta' Gunju 1976 u li bis-sahha tat-testment sigriet taghha tal-4 ta' Frar 1970 miftuh u pubblikat min-Nutar Paul Pullicino fil-21 ta' Lulju 1976 fost disposizzjonijiet ohra, innominathom b'eredi universali taghha.

Illi l-imsemmija Elisa Formosa Gauci mietet fis-26 ta' Settembru 2004 u in forza tat-testment sigriet taghha prezentat min-Nutar Tonio Spiteri fil-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) fil-11 ta' Awissu 1983 u pubblikat mill-istess Nutar fis-6 ta' Jannar 2005, innominat b'eredi universali taghha lil binha l-esponent Joseph Formosa Gauci. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis relattiv gie pubblikat fil-21 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Illi l-fond hawn fuq imsemmi kien mikri lil Paulette Vella, omm l-intimat John Vella, bil-kera ta' mija hamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena biz-zidiet skond kif stabbiliti bl-Att X tal-2009.

Illi l-imsemmija Paulette Vella mietet fit-3 ta' Settembru 2020 u ai termini tal-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, binha John Vella, ma jkomplix fl-inkwilinat taghha stante li ma jikkwalifikax bhala "kerrej" izda ghandu d-dritt jokkupa l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' hames (5) snin mid-data tal-mewt tal-imsemmija Paulette Vella u dan b'kumpens ekwivalenti ghall-kera pagabbli mill-inkwilin.

Illi dan l-ammont huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-art. 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kumpens pagabbli skond il-ligi jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat John Vella jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jittermina d-dritt ta' okkupazzjoni favur l-intimat tal-fond numru erbgha u ghoxrin (24), fi Triq il-Kulleggata, Birkirkara;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kumpens pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-fond numru erbgha u ghoxrin (24), fi Triq il-Kulleggata, Birkirkara, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lill-esponenti l-kumpens hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu, liema kumpens jibqa' pagabbli sa mhux aktar minn hames (5) snin mid-data tal-mewt ta' Paulette Vella ossija sat-3 ta' Settembru tas-sena 2025, wara liema data l-intimat ikun obbligat li jivvaka l-fond in kwistjoni fi Triq il-Kulleggata, Birkirkara skond it-tielet proviso taht paragrafu (a) (iii) tad-definizzjoni ta' "kerrej" f'Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-22 ta' Marzu 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 26 ta' April 2022[4], 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-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 3 tal-proċess.
[4] A fol 6 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-intimat datata t-3 ta Mejju 2022[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2022[6], fejn intalbu u ngħatat awtorizzazzjoni sabiex isiru korrezzjonijiet. Dakinhar ġew maħtur l-Periti Valerio Schembri u Alexei Pace kemm sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u kemm sabiex jagħmlu stima tal-propjetajiet immobbli tal-intimati. Fl-istess udjenza ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[7].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Joseph Formosa Gauci[8].

[5] A fol 9 tal-proċess.
[6] A fol 13 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 17 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 257 tal-proċess.

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[9].

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[10].

Ra r-rapport tal-Periti nominati, fuq l-immobbli kollha datat 9 ta' Ġunju 2023[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[12] fejn intalbet korrezzjoni ulterjuri u l-kawża tħalliet 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

[9] A fol 299 tal-proċess.
[10] A fol 300 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 309 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 321 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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.

[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*,** (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.

Illi f'dan il-każ, bit-tibdiliet magħmula waqt l-andament tal-proċeduri, jirriżulta ċar li din il-kawża qiegħda ssir kontra l-iben u werriet tal-intimata oriġinali[16].

Illi dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti kif spjegati fl-affidavit ta' Joseph Formosa Gauci. Mir-risposta tal-intimat jirriżulta ċar li dan l-aspett ġie aċċettat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, madanakollu, il-Bord m'huwiex sodisfatt li huwa jgħaddi mill-istess skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[19]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[20].

---

[16] Jgħodd hawnhekk l-aħħar *proviseo* tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li tgħid hekk: *"Iżda wkoll wara l-mewt tal-kerrej sid il-kera jista' jippreżenta rikors skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A u jekk dawn il-persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni skont is-subartikolu (4) tal-artikolu 4A".*

[17] 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".

[18] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[19] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġistlazzjoni Sussidjarja 16.11.

[20] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital.

Illi skond ir-Regolamenti 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kritejru tal-kapital, il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja għandha tiġi inkluża jekk dak il-fond ikun vakanti. Mill-atti proċesswali jirriżulta li l-intimat huwa propjetarju ta' erba' propjeatiet immobbli. Ma ġie muri bl-ebda mod li dawn il-propjetajiet humiex vakanti, oneru dan li kien jispetta lill-intimat. Wara kollox, kien propju għalhekk li l-Bord kif preċedentement presedut għażel li jaħtar lill-Periti Membri Tekniċi sabiex jagħmlu stima ta' dawn il-fondi minkejja li l-intimat kien ressaq valutazzjoni *ex parte*.

Illi skond ir-relazzjoni unanima tal-Periti Membri Tekniċi[21], liema kostatazzjonijiet ma ġew bl-ebda mod kontradetti jew eskussi, il-valuri tal-propjeta' tal-intimat huma s-segwenti:

1) 22, Triq il-Kulleġġjata, Birkirkara: €100,000
2) Cafe, Class 4D, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara: €185,000
3) Garaxx, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara: €60,000
4) Class 4B, Triq l-Isqof Labini/Triq Anglu Mallia Birkirkara: €75,000.

Illi dan iġib total ta' erbgħa mija u għoxrin elf Ewro (€420,000).

[21] Dwar kif għandu jimxi l-Bord f'każ lir-rapport ikun hekk magħmul, dan il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs Paul Piscopo *et,*** (App Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju 2023.

Illi b'dawn il-valuri biss, l-intimat jaqbeż il-kapital skond il-liġi[22]. Dan apparti li bilanċi tiegħu fil-kontijiet bankarji, għall-perjodu rilevanti, huma ferm sostanzjali.

Illi b'hekk jiġi li l-intimat ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[23]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

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 fil-mori ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni talba u billi jsib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex sat-3 ta' Settembru 2025[24]

[22] Illi skond ir-regolament 6(5) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 il-kapital ma jistax jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000.
[23] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[24] Ħames snin mill-mewt ta' Paulette Vella skond dak li jrid l-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

huwa jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena pagabbli fl-ammont ta' seba' mija u ħamsin Ewro (€750) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-27 ta' Ottubru 2023.

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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur