BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 127/22JG
Nru fuq il-Lista: 23

Paola Saliba (K.I. 0337747M)

vs

Mario Spiteri (K.I. 666158M), Caroline Spiteri (K.I. 268068M) u l-Awtoritá tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Frar 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra *inter alia* intalab li dan il-Bord jirrevedi l-kirja tal-fond Hyacinth, Flat 6, 33, Spinola Road, San Ġiljan u dan skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 11 ta' April 2022[3], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedja hija s-sid unika 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% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.*

---

[2] A fol 20 tal-proċess.
[3] A fol 24 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-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-intimat datata 11 ta' Ottubru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 33, flat 6, Triq Spinola, San Giljan b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-esponent jeċċepixxi illi huwa separat minn Caroline Spiteri li ilha ma tirrisjedi fil-fond għal aktar minn 10 snin, għaldaqdtant in vista ta' dan il-parametri tat-test tal-mezzi għandhom japplikaw għalieh bħala persuna waħidha;*

3. *Illi l-esponent jirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħi ta' inkwilin skont il-liġi;*

[4] A fol 35 tal-proċess.

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jibqa igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent;*

6. *Illi l-esponent umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* ***mingħajr*** *ma jordnalu jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

7. *Illi għalhekk l-esponeni jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Ottubru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Valerio Schembri.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tas-16 ta' Novembru 2022[6].

---

[5] A fol 37 tal-proċess.
[6] A fol 44 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2022, fejn l-avukat tar-rikorrenti, bl-akbar lealtà, fiehem li l-fond in kwistjoni ma tinkludix l-arja u għalhekk kien hemm ħtieġa li jerġa jsir it-tieni rapport, bl-esklużjoni tal-arja.

Ra n-nota tal-intimat tat-22 ta' Novembru 2022[7], fejn in sostenn ta' dak eċċepit minnu eżebixxa kopja ta' kuntratt ta' separazzjoni.

Ra r-rapport rivedut tal-Periti nominati tal-1 ta' Diċembru 2022[8].

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 n-nota ġuramentata ta' Mario Spiteri tat-22 ta' Mejju 2023[11], pervmezz ta' liema ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

---

[7] A fol 61 tal-proċess.
[8] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 76 tal-proċess.
[10] A fol 77 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 83 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2023[12] fejn il-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 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

[12] A fol 203 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.
[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

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 tajjeb jingħad, li f'din il-kawża partikolari huwa ġust li l-eżaminazzjoni tat-test tal-mezzi issir biss fir-rigward ta' Mario Spiteri (li huwa separat) ġaladarba jirriżulta li l-intimata l-oħra ma tistax titqies aktar bħala inwkilin in vista tal-fatt li ilha ma tirrisjedi fil-fond numru ta' snin u għalhekk ma taqax fit-tifsira tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti[17]. Mill-atti jirriżulta ċar li l-intimat jaċċetta lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

---

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.

[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] Ara rċevuti tal-ktieb tal-kera a fol 17 u 18 tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€145,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat inkwilin Mario Spiteri biss jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€241.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[18] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jiċħad it-tielet u r-raba' 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