BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 618/22JG
Nru fuq il-Lista: 26

Sam Camilleri (KI 9869G)

vs

Mary Anne Mifsud (KI 254038M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' Lulju 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond bin-numru mija u hamsa u erbghin (154) fi Triq il-Palma, Paola, Malta;

Illi dan il-fond ossia mezzanin, jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Mary Anne Mifsud versu l-kera annwu ta' mitejn u tlettax-il Euro u sitta u tmenin centezmu (€213.86) liema kirja hija wahda protetta taht il-Kap. LXIX tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi din il-kera hija ferm anqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond 154, Triq il-Palma, Paola, Malta;

Illi l-esponenti jrid jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu bis-sahha tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini - Kap. LXIX tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, l-esponenti qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' somarjament u ezamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors; u

Fis-sentenza finali:

2. Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022, jew ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sa massimu ta' ghaxart elef Euro (€10,000) fis-sena, u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilin; u

3. F'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili - Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrejja zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata favur l-esponenti;

Bl-ispejjez kollha ta' dan ir-rikors a spejjez tal-intimata.

Bir-rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-4 ta' Awwissu 2022[2].

[2] A fol 5 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Settembru 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. 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.*
>
> *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*

[3] A fol 8 tal-proċess.

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 14 ta' Settembru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 154, Triq il-Palma, Paola, Malta;*

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

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

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

[4] A fol 11 tal-proċess.

5. *Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordnaw li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond;*
6. *Illi għalhekk l-Esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tad-19 ta' Settembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

Ra n-nota tal-intimata datata 17 ta' Novembru 2022[6] permezz ta' liema ġiet eżebita xi dokumentazzjoni relatata mat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tal-20 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].

[5] A fol 12 tal-proċess.
[6] A fol 19 tal-proċess.
[7] A fol 61 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 70 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[9].

Ra n-nota ulterjuri tal-intimata[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2023[11] fejn d-difensur tal-intimata iddikjarat li l-istess tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid il-kera u dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie preżentat xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti tad-deċiżjoni finali, din is-sentenza qiegħda allura tingħata llum kif miftiehem.

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.

[9] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 79 tal-proċess.
[11] A fol 222 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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.

[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.

Illi dwar it-titolu[15] jirrizulta ampjament ċar li l-intimata ma kkwerelatx dan il-kweżit, tant li fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2023 l-avukat tagħha iddikjarat li bħala stat ta' fatt, ir-rikorrent huwa aċċettat bħala sid il-kera tagħha[16].

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 mija u sittin elf Ewro (€160,000). 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' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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

---

[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.

[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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

1) Jastjeni milli jqis l-ewwel talba u dan għaliex mill-atti jirriżulta lir-rikorrent ma baqax jinsisti fuq l-istess. F'kull każ issa l-awment sejjer jingħata f'din is-sentenza.
2) Jilqa' it-tieni talba u għalhekk jordna lill-intimata Mary Anne Mifsud sabiex tibda tħallas l-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) 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.

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