BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 160/22JG
Nru fuq il-Lista: 30

John Mercieca (K.I 280172M) u Maria Mercieca (K.I 118569M)

vs

Andreana Saliba (K.I. 653147M) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet datat 5 ta' Lulju 2023.

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Frar 2022[2], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond* ***204/205, Carmel Street, Luqa,*** *li huma akkwistaw b'kuntratt tas-6 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon "****Dokument A"*** *hawn anness.*
2. *Illi l-fond imsemmi ilu mikri lil Andreana Saliba u lill-mejta ġenituri tagħha għal fuq aktar minn tmenin (80) sena bil-kera ta' Lm 30.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza fl-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju kull sena.*
3. *Illi r-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimata Saliba b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 102/2001 fil-kawża fl-ismijiet John Mercieca et vs Andreana Saliba, deċiża mill-istess Bord fis-17 ta' Frar 2003, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004, skond żewġ sentenzi hawn annessi u mmarkati bħala "****Dokument B u C"***
4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"****Dokument D"*** *hawn anness.*
5. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Andreana Saliba u qabilha lill-mejta ġenituri tagħha għal dawn l-aħħar tmenin sena, bil-kera miżera ta'* ***Lm 30.00c*** *fis-sena, u llum bil-kera ta'* ***€215.00c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*
6. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal* ***€215.00*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*
8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*
9. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Andreana Saliba (K.I. 653147M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia għar-regolamenti 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

II. Jiddikjara u Jiddeċidi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 204/205 Carmel Street, Luqa għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna l-intimata Adreana Saliba (K.I. 653147M) tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna f'każ illi l-intimata Adreana Saliba (K.I. 653147M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Marzu 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 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.

[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.

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 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 16 ta' Ġunju 2022[5], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-esponenti dejjem aġixxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi u minkejja d-diversi tentattivi mis-sidien biex tiġi żgumbrata mill-fond hija rikonoxxuta minnhom. L-esponenti qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri

[5] A fol 27 tal-proċess.

jew dawk imposti mill-liġi u ħallset regolarment il-kera fil-ħin u biż-żididiet relattivi.

2. Illi l-esponenti ilha tgħix f'din il-propjetà għal diversi snin u hija l-unika residenza tagħha u ma għandha ebda propjetà oħra fejn tista' tmur tgħix.

3. Illi minkejja li l-esponenti ma għandha ebda dħul, mill-kapital li għandha għamlet diversi spejjeż u benefikati fil-post li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan il-Bord jiġi meta jiġi biex jiffissa l-kera.

4. Illi l-kmamar ta' abitazzjoni fil-fond jikkomprendu parti żgħira mill-footprint u propjetà u l-bqija huwa ġnien kbir. Dawn il-fatturi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi determinat il-valur lokatizzju.

5. Illi kif se jiġi muri waqt it-trattazjoni tal-kawża, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija (Kirja ta' Test tal-Mezzi) maħruġ taħat l-Artiklu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adekwata u xierqa għad-dinjità tagħha.

6. Illi mingħajr preġudizzju l-liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fi sena tal-valur u għalhekk m'hix tassativa f'din il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-esponent f'dan il-każ ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex jiġi stabbilit il-massimu stabbilit mill-liġi.

7. Illi l-esponenti m'għandiex tinkombi ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex hija sabet ruħha f'din il-posizzjoni intortament.

Salv id-dritt ta' risposta ulterjuri

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-27 ta' Settembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Bernice Van Dijk u Philip Grech.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-2 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].

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 ġuramentata tal-intimata ippreżentata waqt is-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[10], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2023[11] fejn intalbet korrezzjoni fl-okkju tal-kawża, liema talba ġiet milqugħa, l-avukat tal-intimata iddikjara li l-inkwilina tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

---

[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 45 tal-proċess.
[9] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 53 tal-proċess.
[11] A fol 96 tal-proċess.

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 viċin il-massimu tiegħu[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[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.

[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.

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 mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta ċar li l-intimata taċċetta lir-rikorrenti bħala sidien il-kera, tant li fl-aħħar seduta l-avukat tagħha hekk iddikjarat[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 disa' mitt elf Ewro

---

[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(6) u 6(5).

(€900,000). 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. Minn qari aktar akkurat tat-test tal-mezzi, għalkemm huwa minnu li l-intimata għandha introjtu verament limitat, jirriżulta wkoll li l-intimata ilha issa għal diversi snin tgħix bil-bejgħ ta' propjetajiet immobbli. Apparti minn hekk, hija propjetarja wkoll ta' diversi artijiet agrikoli. F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Bord ma jqisx li għandu jnaqqas l-ammont li għandu jitħallas, anke meta wieħed jikkonsidra li l-intimata ilha snin tgħix f'post bi prezz b'valur għoli ħafna, u dan versu kirja b'ammont verament baxx. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tmintax il-elf Ewro (€18,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan stante lit-test tal-mezzi twettaq matul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata inkwilina Andreanna Saliba tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmintax il-elf Ewro (€18,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.

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

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