BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 259/22JG
Nru fuq il-Lista: 35

Mark Schembri (KI 424962M), Alexander *sive* Sandro Schembri (KI 349965M), u Maria Theresa *sive* Marthese Attard (KI 453060M) aħwa Schembri

vs

Rose El Migrab nee Agius

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Marzu 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia d-dar maghrufa bħala "Marthese House", uffiċjalment immarkata bin-numru tlettax (13) sitwata fi Triq Wied Hesri, Siggiewi, liema fond huwa mikri lill-intimata Rose El Migrab xebba Agius taht kirja antika ta' qabel is-sena 1995;

Illi l-kera dovut illum il-gurnata hija ta' mitejn euro (€200) fis-sena;

Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tallum, u dana kif ser jiġi pruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jghati dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera jiġi rivedut sabiex ikun jirrifletti l-kera tallum u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, nkluż awment fil-kera dovut;

Ghaldaqstant, fil-waqt li r-rikorrenti qieghdin espressament jirriżerva id-drittijiet taghhom ghal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom, umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Rose El Migrab nee Agius hija l-inkwilina tal-fond urban ossia d-dar maghrufa bħala "Marthese House", immarkata bin-numu uffiċjali tlettax (13) sitwata fi Triq Hesri, Siggiewi, ai termini u applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*
   - *(i)* *Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti ossia d-dar maghrufa bhala "Marthese House", immarkata bin-numru uffiċjali tlettax (13), Triq Hesri, Siggiewi;*
   - *(ii)* *Jghati żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; u*
   - *(iii)* *Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti kumpens kull perjodu lilha mghoti ghall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu.*

4. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*
   - *(i)* *Jirrievedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond ossia d-dar maghrufa bħala "Marthese House", immarkata bin-numru uffiċjali tlettax (13), Triq Hesri, Siggiewi, ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022; u*
   - *(ii)* *Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-intimata ma tistghax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistghax tuża il-fond ghajr ghal skopijiet ta' residenza, li ma tistghax taghmel tibdil strutturali fil-fond u li tkun*

obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet jew negliġenza tagħha, fil-waqt li jistabbilixxi l-mod u ta' kif il-kera hekk riveduta għandu jiżdied kull sena jew perjodu ieħor a diskrezzjoni ta' dan il-Bord; u

(iii) *Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra senjatament dik ta' danni li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-5 ta' April 2022[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2022[3] quddiem dan il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew maħtura il-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-risposta tal-intimata datata 11 ta' Lulju 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.

1. *Illi primarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova suffiċjenti għat-titolu tagħhom fuq il- fond;*

2. *Illi l-intimata Rose El Migrab hija l-inkwilina tad-dar li ġġib l-isem 'Marthese House', immarkata bin-numru uffiċċjali 13, sitwata fi Triq Ħesri, ġewwa s-Siġġiewi.*

3. *Illi Rose El Migrab iżżewwġet lil Mustafa El Migrab f'Marzu tal-1999 kif ser jiġi ppruvat fl-andament tal-kawża u għaldaqstant il-fond indikat ġie reż il-fond matrimonjali tal-koppja El Migrab.*

4. *Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tagħhom u huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq;*

5. *Illi l-intimata tirrileva illi hija dejjem ħallset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta.*

7. *Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża;*

8. *Illi għalhekk jirriżulta illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-mezzi u għaldaqstant ai termini tal- liġi, għandha tiġi miċħuda t-tielet talba tar-rikorrenti partikularment sabiex tiġi xolta l-kirja, sabiex jiġi vvakat il-fond*

in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti rigward il- likwidazzjoni tal-arretrati ta' kera hekk kif stipulat.

9. *Illi la darba d-dħul u I-kapital tal-konvenut huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm I-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;*

10. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimata fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimat;*

11. *Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

12. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 18 ta' Lulju 2022[5], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

[5] A fol 12 tal-proċess.

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 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 d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata datat 19 ta' Settembru 2022[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-testi tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti nominati[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].

---

[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess
[7] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 128 tal-proċess.
[9] A fol 129 *et seq* tal-proċess.

Ra l-affidavit ta’ Mark Schembri[10].

Sema’ x-xhieda ta’ Savio Borg[11]. Dakinhar 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[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

[10] A fol 134 tal-proċess.
[11] Magħmula waqt is-seduta tas-7 ta’ Lulju 2023.
[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 mir-rikorrenti u l-ispjega ta' Mark Schembri. Mill-atti ma jirriżultax li l-intimata kkwerelat dan l-aspett. Apparti minn hekk, ġiet eżebita ċedola ta' depożitu[16] mill-intimata (waħedha) kontra r-rikorrenti.

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,

---

[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] A fol 154 tal-proċess.

skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17]. Il-Bord m'huwiex qiegħed, f'dan il-każ, jikkonsidra it-test tal-mezzi tar-raġel tal-intimata, liema persuna huwa estranju għal dawn il-proċeduri għaliex jirriżulta li mhuwiex rikonoxxut bħala kerrej mir-rikorrenti. Fil-veritá, attwalment, skond id-definizzjoni legali, huwa ma jistax jiġi kkunsidrat bħala tali[18]. Tajjeb jingħad li oriġinarjament, il-kirja ma kinitx tinkludih.

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 tlett mija u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€345,000). 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' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena.

Illi b'konklużjoni mbagħad, għal dak li jikkonċerna parti mir-raba' talba, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi li jastjeni milli jqis l-istess u dan fid-dawl tal-fatt li dak hemm mitlub huwa diġà maħsub fil-liġi (u fir-rapport legali bejn il-kontendenti). Għalhekk, ma jistgħux jitqiesu bħala kundizzjonijiet ġodda.

---

[17] Regolamenti 5(3) u 6(2).
[18] Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata inkwilina Rose El Migrab neé Agius tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€575) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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