BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 266/21JG
Nru fuq il-Lista: 41

Mary Rose Spiteri (KI 0858347M) u Margaret Camilleri (KI 0052450M)

vs

Joseph Schembri (KI 0471642M) iżda permezz ta' nota ta' ċessjoni datata 17 ta' Ottubru 2022, l-atti ġew ċeduti fil-konfront tal-istess Joseph Schembri u komplew fil-konfront ta' martu Antonia Schembri (KI 0140640M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Lulju 2021[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *ILLI r-rikorrenti jikru lill-intimati Schembri d-dar ġġib in-numru disgħa u tletin (39), fi Triq Tal-Ħerba, Birkirkara, u dan versu tnejn u ħamsin euro u erbgħin ċenteżmu (€52.40) kull tliet xhur, ossija approssimattivament il-minimu stabbilit ope legis għal kirjiet ta' qabel l-1995;*

2. *ILLI l-kera dovuta ope legis hija irriżorja u għalhekk, jeħtieġ ai termini ta' l-Att XXIV/2021 illi jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimati Schembri jissodisfaw tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament jiġu żgumbrati;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Schembri a tenur tal-Kap.XXIV/2021;* ***u***
ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***
iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimati Schembri ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimati Schembri sabiex jivvakaw fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, iħallsu matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxjaw il-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimati Schembri jkunu jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond disgħa u tletin (39), fi Triq Tal-Ħerba, Birkirkara b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera, ai termini tal-Kap.XXIV/2021.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Lulju 2021[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 20 ta' Lulju 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.

[2] A fol 2 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

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 dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Ottubru 2022[4] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius. Ukoll, dakinhar il-Bord ġie infurmat li Joseph Schembri kien ġie nieqes u li l-intimata ma kinitx bi ħsiebha titla' l-qorti tiddefendi din il-kawża.

[4] A fol 15c tal-proċess.

Ra n-nota ta' ċessjoni tar-rikorrenti tas-17 ta' Ottubru 2022[5] fejn l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Joseph Schembri.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tal-15 ta' Novembru 2022[6].

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[7].

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[8].

Sema' x-xhieda ta' Johanna Bartolo, Saviour Theuma u Mary Rose Spiteri[9]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-13 ta' Lulju 2023[10] fejn ġie ippreżentat iċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata.

---

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 34 tal-proċess.
[8] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[9] Ilkol magħmula fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023.
[10] A fol 109 tal-proċess.

Ra n-nota ulterjuri tar-rikorrenti tas-26 ta' Lulju 2023[11] permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni.

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

[11] A fol 111 tal-proċess.
[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**

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 mill-ispjega ġuramentata magħmula minn Mary Rose Spiteri.

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[16].

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

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 ħamsa u erbgħin elf Ewro (€145,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Semmai, kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Normalment, dan il-Bord jgħaddi sabiex jirrifletti dan il-fatt fil-kap tal-ispejjeż, iżda m'huwiex sejjer jagħmel hekk f'dan il-każ u dan għas-segwenti raġuni.

Illi kif jidher mill-*iter* hawn fuq riprodott, l-intimata għażlet li ma tiddifendix ruħha f'dawn il-proċeduri. Tajjeb jingħad li l-oneru ta' min għandu jipprova li jissodisfa t-test tal-mezzi jaqa' fuq l-inkwilin u mhux fuq is-sid tal-kera.

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

[18] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk huwa dejjem fl-interess tal-inkwilin li jipprova dan il-fatt, għaliex fin-nuqqas, ir-riżultat jista' jkun wieħed diżastruz għalih. Kien biss għaliex r-rikorrenti, bl-akbar lealtà, għażlu strateġija legali oħra u ċioé li jtellgħu l-provi huma, li dan il-Bord ma ġiex kostrett jiddeċiedi mod ieħor.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan għaliex mill-*iter* proċesswali ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħu jinsistu fuq l-istess.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimata Antonia Schembri sabiex tibda tħallas 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, 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.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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