BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 82/22JG
Nru fuq il-Lista: 42

Emmanuel Joseph Carlo sive Manuel sive Manoli Koutatzis (K.I. 172171M) u Mary Azzopardi (K.I. 455948M)

vs

Filomena Vella (K.I. 357935M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Jannar 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk li huma wirtu permezz ta' legat f'ishma indaqs bejniethom minghand Maria Falzon illi mietet fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u hdax (2011), ossia in kwantu fis-sehem ta' nofs indiviz lil Manoli Koutatzis u in kwantu s-sehem ta' nofs indiviz lil Mary Azzopardi (hekk kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati ***Dok MM1-MM2****);*

Illi illum l-fond ghandu in-numru sebgha u tletin (37) u mhux erbgha u ghoxrin (24);

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil Filomena Vella sa minn qabel is-sena 1995 u illum il-kera hija ta' mitejn u sitt Ewro (€206) fis-sena (kopja ta' ricevuta hawn annessa u mmarakat ***Dok MM3****)*

Illi l-valura lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 63 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bl-Att X tas-sena 2009;

Illi ai termini tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tas-sena 2021) skond l-Artiklu 4A sid-il kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

Illi di segwitu, ai termini tal-Artiklu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, f-istadju inizjali tal-proċeduri dan l-Onorabbli 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 u fejn dan it-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw;

Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata b'dana illi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord skont il-każ;

Ghaldaqstant, jghidu il-konvenuti ghar-ragunijiet premessi ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenuta Filomena Vella li ghandu jkun ibbazat 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 fejn dan it-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplika u dan hekk kif provdut fl-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap 69 tal-Ligijet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeciedi li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 l-kera tal-fond bl-indirizz numru erbgha u ghoxrin (24), (illum sebgha u tletin (37)),Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk ghandha tigi riveduta*

ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijeit godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimata sabiex tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;*

4. *Jordna, f'kaz li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbili minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-5 ta' Frar tas-sena 2022;*

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li tibqa minn issa ingunta ghas-subizzjoni u dan b'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tist talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Frar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Marzu 2022[3], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 11 tal-proċess.
[3] A fol 15 tal-proċess.

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Maria Falzon.

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 r-risposta tal-intimata datata 8 ta' Lulju 2022[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenta m'ghandhiex tkun imkeccija mill-fond inkwilinat ossia 24, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk u dan stante li jezistu r-rekwiziti kollha legali li jipprotegu lill-inkwilin fit-tgawdija tieghu tal-kera tal-fond;*

2. *Illi fit-tieni lok, il-kera li qed tkun imhallsa bhalissa hija kera sufficjenti u ma timmerita l-ebda awment kif ser ikun ippruvat waqt it-tratazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi fit-tielet lok, it-tieni talba tar-rikorrenti m'ghandhiex tigi milugha u dan stante illi ma ghandhomx jidhlu kundizzjonijiet godda ghall-kuntratt lokatizju odjern imma dawn il-proceduri jistghu biss isiru sabiex il-Bord jiddetermina kera gusta abbazi tal-KAP158 tal-Ligijiet*

[4] A fol 25 tal-proċess.

ta' Malta u di piu, il-Bord ma jistghax jordna il-metodu kif isir il-hlas tal-kera u jbiddel jew jintroduci kundizzjonijiet godda li kienu diga gew pattwiti mill-partijiet fil ftehim lokatizju.

4. *Illi fi kwalunkwe kaz, il-kera kif pattwita diga giet accettata mir-rikorrenti u dan wara li gie intavolat ir-rikors odjern.*

5. *Illi l-esponenta ghandha ir-rekwiziti biex ikun applikat favur taghha it-test tal-mezzi kif stipulate fil-ligi;*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tal-11 ta' Lulju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat l-1 ta' Awwissu 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].

---

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 73 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[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tal-22 ta' Mejju 2023[9], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 8 ta' Ġunju 2023[10], permezz ta' liema ippreżentaw l-affidavits tagħhom.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[11] fejn ġie ppreżentat l-affidavit oriġinali tar-rikorrent Emmanuel Joseph Carlo *sive* Manuel sive Manoli Koutatzis tar-rikorrenti Catherine Ciappara, r-rikorrenti ċedew it-talba tagħhom għall-awment *pendenti lite*, u l-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

[8] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[9] Din tinsab a fol 81 tal-proċess.
[10] A fol 123 tal-proċess.
[11] A fol 135 tal-proċess.

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 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.

---

[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.

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 kif spjegati fl-affidavits tagħhom. Minn eżami tal-atti jirriżulta ċar li l-intimata aċċettat dan l-istat ta' fatt u ma urietx oppożizzjoni.

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].

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 mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). 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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

---

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

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. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimata Filomena Vella sabiex tibda tħallas l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erba' mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

[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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur