BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 349/22JG
Nru fuq il-Lista: 44

Stephen Fenech kif debitament rapprezentant minn Martin Fenech (K.I. 0656455M)

vs

Monica Cilia u Ronald Cilia

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' April 2022[1], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1) *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond Flt 3, Hadrian Flats, Msierah Street San Gwann;*

2) *Illi dan il-fond huwa mikri lill- intimati versu l-kera ta' tmien mija tmienja u tlettin euro u tmienja u hamsin euro centezmu (€838.58) fis-sena;*

3) *Illi dan il-hlas tal-kera huwa wiehed mizeru meta ikkomparat mal-kirjiet tallum;*

4) *Illi l-esponenti talab lill-intimati sabiex joghlu l-kera jew inkella jivvakaw mill-post pero l-intimati irrifjutaw;*

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu:

1) *Iwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

2) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mzzi;*
   A. *ixolji l-kirja tal-intimati tal-fond Flt 3, Hadrian Flats, Msierah Street San Gwann; ;*
   B. *taghti zmien perentorji lill-intimati sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
   C. *tikkundana lill-intimati sabiex ihallas lill-esponenti kumpens xieraq u opprtun ghal kull sena b'effett mid-data tas-sentenza;*

3) *Illi f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

A. tikkundanna lill-intimati sabiex jhallas lill-esponenti kera riveduta;

B. tistabilixxi dawk il-kundizzjonjiet l-ohra ta' din il-kirja fosthom li l-inkwilin ma jistax jestendi l-kirja jew jissolloka l-fond jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fl-fond u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiga minghajr htijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qed jigi ngun minn issa ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 8 ta' Lulju 2022[3], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru Flat 3, Hadrian Flats, Msieraħ Street, San Ġwann

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma entrambi pensjonanti u fis-sena li fiha qegħdin jiġu istitwiti dawn il-proċeduri, ser jagħlqu 75 sena u 77 sena rispettivament. Għalhekk, f'din il-fażi f'ħajjithom m'għandhom bl-ebda mod jiġu żgumbrati mill-post li ilu d-dar u residenza tagħhom sa mill-1974 u li fih rabbew familja;

[2] A fol 14 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.

3. Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'Artikolu 5(7) u Artikolu 6(6) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi u m'għandhomx jiġu ordnat jiżgumbraw il-proprjeta' Flat 3, Hadrian Flats, Msieraħ Street, San Ġwann;

4. Illi in oltre, l-epsonenti umilment jitolbu illi fl-evalwazzjoni tal-prezz lokatizzju tal-fond, il-Periti Tekniċi nnominati mill-Bord għandhom jikkunsidraw ukoll ix-xogħolijiet ta' benefikati illi l-esponenti għamlu fil-proprjeta' numru Flat 3, Hadrian Flats, Msieraħ Street, San Ġwann tul is-snin.

Daqstant l-esponenti jissottomettu għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tat-13 ta' Lulju 2022[4] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2022[5], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

---
[4] A fol 20 tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tas-16 ta' Settembru 2022[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datata 30 ta' Settembru 2022[7], fejn ġew eżebiti d-dokumenti meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

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 dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023[10] fejn ġew ippreżentati affidavits min-naħa tar-rikorrent u l-partijiet qablu li l-kawża titħalla għas-sentenza.

---

[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 34 tal-proċess.
[8] A fol 316 tal-proċess.
[9] A fol 317 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 323 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[11] 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[12]. 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[13]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti *nomine*. Għalkemm iċ-ċedoli eżebiti jsemmu xi nies oħra. Huwa ċar li dan seħħ bi żvista possibbilment għaliex Martin Fenech huwa hawnhekk rappreżentant[15].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-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, ħamsa u

[14] 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".
[15] Jista jagħti l-każ ukoll li l-intimati ma kienux konxji tad-diviżjoni eżebita mar-rikors promotur.
[16] Regolamenti 5(7) u 6(6) bi t-tħaddim tar-regolament 9.

għoxrin elf Ewro (€225,000). 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' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena.

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) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati inkwilini Monica Cilia u Ronald Cilia jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€375) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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.

---

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur