BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 109/22JG
Nru fuq il-Lista: 35

George Spiteri & Sons Limited (C 12936)

vs

Brian Galdes (K.I. 420873M), l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża skond digriet tal-11 ta' Lulju 2023 u Bernardette Galdes kjamata in kawża b'digriet datat 9 ta' Awwissu 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Frar 2022[1], fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 56, Carmel Str., Tarxien ilu mikri lill-intimat kerrej sa qabel l-elf disa' mija hamsa u disghin u qabel lil membri tal-familja tieghu versu l-kera ta' seba' mit Euro (E700) fis-sena jithallsu bil-quddiem;

Illi l-imsemmija proprieta'giet akkwistata mir-rikorrenti wara assenjazzjoni u divizjoni mis-socjeta'George Spiteri (Successors) Ltd li giet likwidata dan kif irregistrat nhar is-16 ta'Gunju 2003 li da parti taghha, din l-ahhar socjeta', kienet akkwistat l-istess porprieta' mill-poter ta'Francis Spiteri et. b' titolu ta' bejgh u xiri fl-atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin tal-5 ta'Marzu 1984;

Illi l-intimata għadu jgħix ġol-fond sal-ġurnata ta' llum;
Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ossija l-att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jippresenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix jeċċediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi ppresentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;
Illi ai termini tal-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-istajdju inizzjali tal-proċediment dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kaptial tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia ghar-regolament 4 sa 8 tar-Regolamenti

dwar it Tkomplija tal-Kirjia (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi;

*Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu ghandu jigi ddeterminat mill-*Bord skont il-kaz;

Illi l-inkwin qed jigi mitlu ukoll ihallas l-kera kollha dovuta sad-data tal-pagament effettiv marbuta ma' l-istess fond;

Jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportun, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-ilkwilina* Bian Galdes *ai termini tal-*Att XXIV *tal-2021, 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 *1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin* Bian Galdes *bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-*kapital *tal-*inkwilin Bian Galdes *fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-*mezzi *ghandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia ghar-*regolament 4 *sa 8 tar-*regolamenti dwar *it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet ta' Test tal-*Mezzi) *li ghandu japplikaw mutatis mutandis d'dan* il-*Kaz;*

2. *Jiddikjara u Jiddeċiedi u Jordna illi ai termini tal-*Att XXIV *tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond* 56, Carmel Street Tarxien, *u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-*rigward tal-kera *u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-*kapital tat-test tal-mezzi li *l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minnsentejn*

(2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigu ddeterminat mill-bord.

3. Jordna u Jikkundanna lill-inkwilin Biann Galdes jibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-presentata tar-rikors odjern.

4. Tillikwida u Tordna lill-intimata Brian Galdes jhallas l-kera kollha dovuta marbuta ma' l-istess fond sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni b'riserva u bla pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi ppresentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Frar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 1 ta' April 2022[3], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

Illi s-socjeta` attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.

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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta tal-intimat datata 1 ta' Novembru 2022[4].

[4] A fol 15 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-7 ta' Novembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Alexei Pace u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 24 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].

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrenti datata 27 ta' April 2023[9], permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit tad-direttriċi Diane Attard.

Ra n-nota tal-intimat tas-27 ta' Marzu 2023[10], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 30 tal-proċess.
[8] A fol 31 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 36 tal-proċess.
[10] A fol 64 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[11] fejn id-difensur tal-intimat iddikjarat li l-intimat jirrikonoxxi lis-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-kera, saret talba għall-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u l-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Awwissu 2023[12] fejn il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u ordna l-kjamata in kawża *ex officio* ta' Bernardette Galdes.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2023[13] fejn l-avukat Roberta Spiteri laqgħet in-notifika għan-nom tal-kjamata in kawża u indikat li l-istess kienet qiegħda tagħmel tagħha r-risposta tal-intimat. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

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[14] 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

[11] Erronjament indikat li jisnab a fol 65 tal-proċess. .
[12] Erronjament immarkat a fol 66 tal-proċess.
[13] Errnojament immarkat a fol 68 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.

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[15]. 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[16]. 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.

[15] 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.

[16] 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 dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mis-soċjetà rikorrenti u kif spjegati fl-affidavit ta' Diane Attard. L-intimat stess iddikjara li jirrikonoxxi s-soċjetá rikorrenti bħala s-sid tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 disgħin elf Ewro (€90,000). 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' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

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

[17] 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".

[18] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

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

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' limitatament it-tieni, it-tielet talba u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimat u l-kjamata in kawża sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mija u ħamsin Ewro (€150) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tas-soċjetà rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess soċjetà rikorrenti rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur