BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 630/22JG
Nru fuq il-Lista: 4

Paul Pace Moore [KI 396664M]; Victor John Pace Moore [KI 186237M]; Ivan Pace Moore [KI 382390M]; Elaine Marie Siegler [KI 98676M]; Anna Maria Pace Moore [KI 845551M]; Marisa Camilleri [KI 618861M]; Lucienne Gaffiero [KI 41967M]; Joseph Muscat [KI 697645M]; Jane Pullicino [KI 357048M]; l-Imhallef Dr. Alberto Magri [KI 251647M]; Alessandro Magri [KI 646345M]; Renato Magri [KI 657954M]; Elizabeth de Domenico [KI 975950M]; Kathleen Knopp [Passaport numru 591806]; Nathalie Borg Barthet [KI 15156M]; Alexandra D' Amato [KI 49264M]; Deborah sive Debby de Domenico [K.I. 0261666M]; Darren de Domenico [K.I. 049368M]; Adam de Domenico [K.I. 0461370M]; Steve de Domenico [0190982M]

vs

Filomena Camilleri [450838M] u l-Awtorità tad-Djar ghal kull interess li jista' jkollha.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fondi ossia Dante, 67 u Tasso, 69 ta' Triq Sir William Reid Gzira, Malta;*

2. *U Billi b'att pubbliku dattt 26 ta' Gunju 1989 fl-att ta-Nutar Anthony Grech Trapani, il-propjeta nghatat **b'cens temporanju** mil-awturi tar-rikorrenti lill-intimata, b'cens ta' ta' mija u hamsin Lira Maltija fis-sena (Lm150) ekwivalenti ghal tlett mija u hamsin Euro (€350) fis-sena. Kopja tal-istess qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**.*

3. *Dawn iz-zewg propjetajiet kienu tnifdu billi nfethet bieb bejniethom, u llum il-gurnata jinfdu.*

4. *U Billi minkejja li c-cens temporanju skadiet l-intimata (u maghha l-familja taghha) baqghet tghix fil-fond b'titolu ta' kera skond il-ligi*

5. *U Billi skont l-istima tal-Perit Adrian Davison (hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B u C rispettivament), il-valur fis-suq tal-fond Nru 67, Sante, Triq Sir William Reid, Gzira huwa ta' €265,000 filwaqt li l-fond Nru 69, Tasso, Triq Sir William Reid Gzira huwa ta' €155,000.*

6. *U Billi f'dan l-istadju, ir-rikorrenti qeghdin, bla pregudizzju ghal kwalsiasi dritt iehro, jipprevalixxu rwiehhom mid-dritt li jitolbu l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

suq fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

7. *U Billi skond l-istess artikolu f'kaz li l-intimat ma jissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-inkwilin ghandu jinghata terminu sabiex jivvaka mill-fond u jhallas kumpens akkordat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ikun il-kaz.*

8. *U Billi filwaqt li l-esponenti jiirriservaw espressament id-drittijiet kollha taghhom u partikolarment sabiex jiksbu rimedju kostituzzjonali ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom inkluz dak derivanti minn kull restrizzjoni ghal kumpens percepibbli mill-kirja forzata mertu ta' dan ir-rikors.*

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan il-Bord prevja kull dikjarazzjoni u/jew provvediment xieraq u opportun, joghogbu:

1. *Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank l-fond mertu ta' dan il-kaz;*

2. *Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond il-ligi sabiex jigi stabbilit jekk l-intimat jissodisfa l-kriterji skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 67, Dante u 69, Tasso, Triq Sir William Reid, Gzira u jaghti zmien qasir perentorju lill-intimata sabiex tiivvaka l-fond, u tirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti u jaghti dawk il-provvedimenti ohra*

kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond;

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja jirrivedi u jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fl-ammont ta' €800 fix-xahar ghall-fond Dante, 67 u €650 fix-xahar ghall-fond Tasso, 69 jew kull ammont vejuri li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq fl-1 ta' Jannar 2021, jistabbilixxi dawk kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa u opportuni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 4 ta' Awwissu 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Settembru 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.

---

[2] A fol 24 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.

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 23 ta' Settembru 2022[4], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond numru 67, Dante u 69 Tasso, Triq Sir William Reid, Gżira, ingħata lilha b'titolu ta' sub-ċens temporanju;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Filomena Camilleri huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

4. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018*

[4] A fol 32 tal-proċess.

mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimata u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibigħu l-fond;

6. *Bla ħsara għas-*suespost, *l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-*suespost *l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-*opra tal-istess intimata. *Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;*

8. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-*kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-*rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-*Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;

9. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-*trattazzjoni *tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-*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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-*dinjita' *tagħha;*

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, l-esponenta titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 17 ta' Ottubru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Alexei Pace.

Ra n-nota tal-intimata datata 21 ta' Ottubru 2022[6] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi u l-affidavit tal-istess.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fis-16 ta' Novembru 2022[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].

Ra r-relazzjoni ulterjuri tal-istess Periti ta' nhar il-14 ta' Ġunju 2023[10].

---

[5] A fol 35 tal-proċess.
[6] A fol 39 tal-proċess.
[7] A fol 74 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 79 tal-proċess.
[9] A fol 80 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 89 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[11] fejn instemgħet it-trattazzjoni finali[12] 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 ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] 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[14]. 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[15]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[11] A fol 90 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 91 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[14] 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.
[15] 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

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 qabel kull kunsiderazzjoni oħra. Irid jiġi enfasizzat (u hemm qbil dwar dan) li għalkiemm jissemmew żewġ propjetajiet huwa ċar li din il-kawża titratta kera unika, emerġenti mill-kuntratt ta' ċens anness mar-rikors promotur. B'hekk din hija azzjoni dwar kirja waħda. Kien propju għalhekk il-Periti maħtura reġgħu intalbu jagħmlu stima tal-fond b'mod amalgamat.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx kontradetti.

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[17].

---

fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (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.

[16] 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".

[17] 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 ħames mija, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€525,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. F'dan il-każ, wara eżami tad-dħul minimu tal-intimata u karenza totali ta' kapital, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi tkun waħda li l-intimata tista' tlaħħaq magħha. Għalkemm ġeneralment dan il-Bord jgħaddi sabiex jagħti l-massimu, kien hemm okkażjonijiet fejn ma sabx li kellu jimxi b'dak il-mod[19] u din tal-lum hija waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-persentaġġ għandu jkun dak ta' 1.5% u għalhekk il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€7,875) fis-sena.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel u t-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tielet talba.
3) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef, tmien mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€7,875) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' sitt mija, sitta u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (656.25ċ) fix-xahar pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Ara fost oħrajn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **John *sive* Ian Salomone *et* vs Hamish Dempster *et,*** (Rik Nru: 585/2022) mogħtija minn dan il-Bord nhar id-19 ta' Ġunju 2023 (mhux appellata).

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.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur