BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Pierre Jean Borg (K.I. Nru 0145364), Dr Maria Dolores Cassar (K.I. Nru 0302159M) f'isimhom personali u kif ukoll in rappreżentanza ta' ħuhom Dr Anton Borg (K.I. Nru 0300760M), Doriette Rizzo Naudi (K.I. Nru 523458M) u Lucienne Selvagi (K.I. Nru 180761M)

Vs

Josephine Gatt (K.I. Nru 178352M)

Rikors Numru : 292/22JD

Illum 16 ta' Diċembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors preżentat mir-rikorrenti nhar is-6 ta' April 2022 li permezz tiegħu ppremettew :

1) Illi l-esponenti huma sidien tal-fond bin-numru 71 (gja 25/26), fi Triq Raymond Caruana, qabel Main Street, Gudja provenjenti minn wirt. Jingħad illi l-esponenti Pierre Jean Borg, Dr. Maria Dolores Cassar u Dr. Anton Borg, aħwa Borg wirtu nofs is-sehem indiviż tal-imsemmi fond minn missierhom Dr. George Borg li miet fit-30 t'April 2012 (denunzja hawn annessa u mmarkata **Dok. A**) filwaqt illi l-esponenti Doriette Rizzo Naudi u Lucienne Selvagi, aħwa Borg wirtu nofs is-sehem indiviż l-iehor minn missierhom Maġistrat Emeritus Dr. Gawdenz Borg li miet fid-9 ta' Frar 2021 (denunzja hawn annessa u mmarkata **Dok. B**);

2) Illi l-aħwa decujus Dr. George Borg u Maġistrat Emeritus Dr. Gawdenz Borg kienu wirtu f'sehem indaqs bejniethom l-imsemmi fond miz-ziju matern tagħhom Gio Maria Galdes (hawn annessa denunzja **Dok. C u kif ukoll site plan Dok. D**);
3) Illi l-fond hawn fuq imsemmi kien preċedentement jinkera lill-omm l-intimata Giuseppa Gatt li mietet fis-16 ta' Settembru 2017 u wara l-mewt tagħha baqa' jinkera lill-intimata Josephine Gatt bil-kera li illum tammonta għal €217 fis-sena (hawn anness kopja tal-ktieb tal-kera **Dok. E**);
4) Illi r-rikorrenti qegħdin jippreżentaw affidavit magħmul minn Pierre Jean Borg li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dok. F**;
5) Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV ta' 2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);
6) Illi dawn il-proċeduri qegħdin jiġu stitwiti mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jistgħu jistitwixxu għal leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tas-sena 2021.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu li dan il-Borg jgħoġbu:

i) Jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 71 (gja 25/26), fi Triq Raymond Caruana, qabel Main Street, Gudja, liema kirja hija protetta mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii) Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

iii) F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

iv) F'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi li jirrevedi l-kirja għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4 (b) u 4 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra t-tweġiba tal-Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha eċċepiet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond;

Illi qabel xejn il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi aplikat għal dan il-każ;

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tippartećipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni;

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk;

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inwkilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158;

Illi qed jiġi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikunu jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-

Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-1-1-ta%E%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx;

Illi jiġi rilevat li l-inkwilina tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilina trid tkun qegħda tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha;

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra t-tweġiba tal-intimata li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti u għaldaqstant ma tistax tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita' li dan il-Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti.
2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tieni lok il-proċedura hija mxekkla stante li l-Awtorita' tad-Djar ma ġietx ċitata bħala amicus curiae kif trid il-liġi.
3. Illi in vista tal-premess, l-esponenti tirrileva li hija ma ssib ebda diffikulta' li tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li hija ma għandhiex dħul sostanzjali ħlief il-pensjoni tagħha u l-eventwali rimedju li dan il-Bord jogħġbu jagħti fl-eventwalita' ta' akkoljiment tat-talbiet.
4. Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti tisħaq illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Ma dan l-intimata hija anzjana u tgħix waħedha bil-pensjoni:

    i. Illi għalhekk kemm-il darba dan il-Bord igħaddi biex jistabbilixxu l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u cioe' l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħha.

ii. Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond ossija hija biss il-massimu li biha l-proprjeta' tista' tinkera pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%).

5. Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, it-tieni talba (u cioe fejn dan il-Bord intalab li l-każ li l-eċċipjenti ma tistax tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond fi żmien perentorju) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-rejalta' l-eċċipjenti m'għandhiex dħul biżżejjed u ma għandhiex post ieħor fejn tirrisjedi.
6. Illi l-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.
7. B'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Ra l-atti u d-dokumenti.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Bord jordna żieda fil-kera b'referenza għall-fond proprjeta' tagħhom li huwa mikri lill-intimata.

Illi l-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord, il-Periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri aċċedew fil-fond mikri lill-intimata u stmaw il-valur tal-proprjeta' fl-ammont ta' €275,000.

Illi l-intimata baqgħet ma ppreżentatx in-nota ġuramentata.

Fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022 ġie vverbalizzat is-segwenti:

Dr Mifsud Bonnici għall-intimata jivverbalizza illi l-partijiet waslu fi ftehim li jsir il-ħlas tal-kera ta' €5,500 fis-sena pagamenti kull sitt xhur ta' €2,750 u qegħda tintrabat illi ma ddaħħal ebda inkwilin ieħor. Hemm qbil ukoll illi dan l-awment ikun mid-data tas-sentenza.

Dr Tanya Sammut titlob ukoll illi l-kirja tiġi terminata fl-eventwalita' illi l-inkwilina tibda tirrisjedi f'residenza oħra b'mod permanenti.

Dr Mifsud Bonnici għall-intimata preżenti jiddikjara li m'hemmx oġġezzjoni illi tali kundizzjoni tiżdied ukoll.

Il-partijiet qablu li tingħata sentenza fid-dawl ta' dak verbalizzat.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, abbażi tal-ftehim milħuq bejn ir-rikorrenti u l-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li t-test tal-mezzi ma twettaqx ;
4. Inkwantu għar-raba' talba, abbażi tal-ftehim milħuq, il-Bord jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata Gatt għar-rigward tal-fond bin-numru 71 (gja 25/26), fi Triq Raymond Caruana, qabel Main Street, Gudja għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' elfejn seba' mija u ħamsin Euro (€2,750) kull sitt xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jordna lill-istess intimata Gatt tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita.
5. Oltre dan l-intimata, hekk kif maqbul, m'għandha ddaħħal ebda inkwilin ieħor fir-residenza inkwistjoni ; u magħdud ma' dan, fl-eventwalita' li l-intimata tibda tirrisjedi f'residenza oħra b'mod permanenti l-kirja titqies bħala terminata.
6. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' tad-Djar bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Josette Demicoli

Maġistrat

Cora Azzopardi

Deputat Reġistratur