BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 19 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 585/22JG
Nru fuq il-Lista: 3

John *sive* Ian Salomone bħala prokuratur ta' ohtu Alfreda Sammut, assenti minn Malta

vs

Hamish Dempster u Awtoritá tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat fl-1 ta' Lulju 2022[1], permezz ta' liema ntalab li tiġi riveduta l-kera tal-fond 94, Triq Manwel Dimech, Sliema għar-raġunijiet hemm imfissra.

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

Ra r-risposta tal-intimat datata 7 ta' Settembru 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

---

[1] A fol 1 tal-proċess.
[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

1. *Illi fl-ewwel lok in vena preliminari, kull zieda se mai li tista' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord m'ghandha tibda tghodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat diga hallas il-kera kollha, u ghalhekk m'ghandu l-ebda kontijiet ta' kera b'lura. Ghaldaqstant l-atturi huma marbuta b'dan l-ammont ghal tul dan il-perjodu.*

2. *Illi fit-tieni lok, l-intimat jindika li huwa kerrejj solitari tal-fond in kwistjoni stante li martu Vincenza mietet ftit tal-jiem ilu, fir-rigward ta' persuni residenti jinghad li mhuwiex minnu li t-tfal tal-intimat jghixu mieghu, izda wiehed mit-tfal qieghed jiehu hsiebu prezentement minhabba c-cirkostanzi tal-mewt ta' martu;*

3. *Illi fit-tielet lok u fil-mertu bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat huwa ragel anzjan, bi ftit mezzi, u huwa infatti pensjonant. Di piu' din hija l-unika residenza tieghu u l-awment ta' kera ghandu jiehu in konsiderazzjoni dawn il-mezzi limitati ferm tal-konvenut;*

4. *Illi fir-raba lok u bla pregudizzju ghas-suespost, anke jekk se mai alternativament dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeciedi li l-kera tal-fond hawn succitat ghandha tigi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt ikun vicin 2% valur fis-suq tal-propjeta' in kwistjoni, u dan a bazi tal-mezzi finanzjarji limtati ferm tal-intimat, li ha jaghmilha difficli ferm li jhallas dawn l-ammonti.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-19 ta' Settembru 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[5].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Settembru 2022[6], fejn testwalment hija wieġbet 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.*
>
> *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-*

[4] A fol 9 tal-proċess.
[5] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 160 tal-proċess.

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 x-xhieda tal-intimat mogħtija fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2022[7].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-28 ta' Novembru 2022[8].

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[9].

---

[7] Xhieda relattiva tinsab a fol 167 tal-proċess.
[8] A fol 169 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 183 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[10].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[11], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum.

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[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 ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14].

[10] A fol 184 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 189 tal-proċess.
[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

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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord jinnota li dan il-fatt qatt ma ġie kontestat, anzi huwa ammess mill-istess intimat bid-dokumenti ppreżentati minnu[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 tlett mija u għoxrin elf Ewro (€320,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

---

fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,</u>** (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.

[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] Ara dokumenti bejn fol 53 u 55 tal-proċess.

[17] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera għal-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' sitt elef u erba' mitt Ewro (€6,400) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimat[19] u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li huwa jkun jista' jlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni kemm tad-dħul limitat u tal-kapital żgħir tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800).

Illi finalment, il-Bord jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata bħala parti, 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[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba[21] u jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé 94, Triq Manwel Dimech, Sliema għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, u ċioé fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, mid-data ta' din is-sentenza.

[19] Il-Bord hawnhekk jissenjala li l-introjtu tal-intimat sejjer issa jitnaqqas wara l-mewta ta' martu li seħħet fit-22 ta' Awwissu 2022 kif indikat fir-risposta tiegħu u kif ikkonfermat biċ-ċertifikat tal-mewt eżebit a fol 16 tal-proċess.
[20] *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.
[21] Erronjament enumerata erbgħa (4).

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba[22] u dan kemm għaliex mill-atti jidher lir-rikorrent ma baqax jinsisti fuq l-istess u kif ukoll għaliex l-awment issa qiegħed jingħata b'din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba[23].
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent *nomine*. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Erronjament enumerata ħamsa (5).
[23] Erronjament enumerata sitta (6).