BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 637/2022JG
Nru fuq il-Lista: 13

Consiglio Gatt (K.I. 428862M) u Marlene Gatt (K.I. 486468M)

vs

Alfred Caruana (K.I. 842344M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Lulju 2022[1], permezz ta' liema intalab li dan il-Bord jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa tal-lokazzjoni tal-fond 19, Triq l-Oratorju, Qormi, jew li fi żmien perentorju l-intimat jivvaka mill-istess fond, għar-raġunijiet hemm imfissra.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 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.*
>
> *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%*

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

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-intimat datata 20 ta' Ottubru 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta 'din il-kawża;*
2. *Illi l-esponenti dejjem għex f'dan il-fond u m'għandu ebda propjeta 'oħra fejn huwa jista' jgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnu mikri;*
3. *Illi l-esponenti lanqas ma għandu mezzi biex jakkwista propjeta ' residenzjali oħra u dan stante l-eta 'tiegħu li ma jippermettulux jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huwa għandu li jikkonsisti*

[4] A fol 11 tal-proċess.

biss f'pensjoni. Għaldaqstant huwa jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċax barra fit-triq.

4. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandu igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibgħatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi l-esponenti għamel diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni sabiex iżommu l-fond f'kundizzjoni tajba;*

7. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huwa għamel fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament;*

8. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond.*

10. *Illi f'kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi;*

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma biss issa ngunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tal-25 ta' Ottubru 2022[5], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-28 ta' Novembru 2022[6].

Ra n-nota tal-atturi, fejn ġie ppreżentat l-affidavit ta' Consiglio Gatt[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 l-verbal ta' dan il-Bord kif issa mpoġġi tat-22 ta' Mejju 2023[10] fejn, l-intimat finalment eżebixxa d-dokumentazzjoni tiegħu relattivi għat-test tal-mezzi[11], u li dan il-proċediment tħalla għall-preżenti sentenza.

---

[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 31 tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 47 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 48 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[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 pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[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 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.

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 huwa sodisfatt b'dak mistqarr mir-rikorrent fl-affidavit tiegħu u bid-dokument hemm eżebit. Apparti minn hekk, għalkemm l-intimat ikkwerela dan l-aspett permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, sussegwentement eżebixxa ċedoli li jikkonfermaw li huwa jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien. Dan il-Bord, fid-dawl ta' dan, ftit jasal jifhem din id-difiża tiegħu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfat t-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 u ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u għalhekk jordna lill-intimat Alfred Caruana jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond 19, Triq l-Oratorju, Qormi, fl-ammont ta' erba' mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jiċħad it-tielet talba peress li mill-*iter* proċesswali joħroġ ċar lir-rikorrenti ma baqgħux jinsistu fuqha.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur