BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 493/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

Jonathan Cutajar (KI 402385M) u Charmaine Cutajar (KI 144984M) u George Cutajar (KI 402285M)

vs

Mary Doris Cassar (KI 45045M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 31 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji assoluti tal-fond bin-numru 30, Twador, Triq it-Tin, Hal Qormi, liema fond kien ġie akkwistat minn omm ir-rikorrenti, Maria Cutajar permezz tal-att ta' datio in solutum fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 19 ta' Frar 1976 (Dok 'A') mill-poter ta' ommha Josephine Debono.*

2. *Illi Maria Cutajar mietet fit-30 ta' Awwissu 2011 kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok 'B' u l-fond intiret mir-rikorrenti, kif jirriżulta mill-apertura ta' testment sigriet, hawn annessa u mmarkat bħala Dok 'C' u d-dikjarazzjoni causa mortis, hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'D'.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konvenuta Mary Doris Cassar minn qabel l-1995, bil-kera ta' mitejn u disa' Ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€209.63) fis-sena;*

4. *Illi l-kera mħallsa mill-konvenuta hija rriżorja fis-suq tal-lum, stante li hija waħda baxxa u ma tirriflettix is-suq ħieles preżenti, tant li skont valutazzjoni tal-Perit Anthony C. Bezzina, li saret fit-12 ta' Novembru 2021 (annessa u mmarkata bħala Dok 'E'), il-prezz ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa ta' tliet mija u ħamest' elef Ewro (€305,000);*

5. *Illi fis-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) daħal fis-seħħ l-Att XXIV li emenda l-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), fejn inter alia daħal provvedimenti sabiex fil-każ ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sid il-kera jkun jista' jitlob li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjeta', skont l-Artikolu 4A tal-istess Kap. 69;*

6. *Illi konsegwentement permezz ta' ittra legali datata ta' 22 ta' Jannar 2022 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok 'F'), r-rikorrenti infurmaw lill-konvenuta biż-żieda fil-kera prevista fil-liġi u talbu lill-konvenuta tersaq sabiex issir iż-żieda jew jiġi negozjat ftehim ġdid, iżda l-konvenuta baqgħet inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

7. *Illi għalhekk r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jipproċedi sabiex jagħmel it-test tal-mezzi, sabiex jingħataw provvedimenti skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 inkluż li jsir reviżjoni tal-kera pagabbli lir-rikorrenti;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jistabbilixxi jekk il-konvenuta Mary Doris Cassar tikkwalifikax biex tkompli tikri l-fond numru 30, Twador, Triq it-Tin, Hal Qormi u dan permezz tat-test tal-mezzi;*

2. *Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna r-reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà u jordna lill-konvenuta tħallas lir-rikorrenti l-kera stabbilita;*

3. *Jew alternattivament f'kaz li jirriżulta li l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-konvenuta u jordna lill-konvenuta tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu;*

Bl-ispejjeż u imgħaxijiet legali kontra l-konvenuta minn issa nġunta in subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-23 ta' Ġunju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 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 24 tal-proċess.

[3] A fol 29 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-intimata datata 18 ta' Awwissu 2022[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-intimata hija tabilħaqq 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-Kiri 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 kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, cioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

[4] A fol 32 tal-proċess.

2. *Illi r-Rikorrenti u / jew l-antekawza taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-Eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-ziediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].*

3. *Illi l-Intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' il-fond numru tletin (30), "Twador", Triq it-Tin, Hal Qormi, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indici tal-ogħli tal-ħajja;*

4. *Bħala ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas.*

5. *Bla preġudizzjoni 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 armla u pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Eccipjenti tishaq li hija m'ghandhiex tigi allokata b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija dejjem adderixxiet ruhha mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.*

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-Rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

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

Ra x-xhieda ta' Mary Doris Cassar[6].

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 10 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].

[5] A fol 34 tal-proċess.
[6] Magħmula waqt is-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022.
[7] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 52 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[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2023[10] fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi 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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[9] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 59tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[13]. 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[14] dan ġie ppruvat mid-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur. Huwa ċar ukoll li l-intimata aċċettat dan bil-fatt li ma ressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens. Anzi, fl-istess risposta tikkonferma lir-rikorrenti aċċettaw il-kera preċedenti.

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.

[13] 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.

[14] 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".

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[15].

Illi skond il-Periti Membri Teknići, 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[16].

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) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' it-tieni talba u għalhekk jordna lill-intimata Mary Doris Cassar sabiex tibda tħallas l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, 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.

---

[15] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm huwa minnu li ġie eżebit rapport peritali *ex parte* mar-rikors promotur, huwa ċar li l-Bord għandu joqgħod fuq ir-rapport tal-Periti nominati.

3) Jiċħad it-tielet talba.
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