BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 770/22JG
Nru fuq il-Lista: 21

Matthew (K.I. 290290M) u Iana (K.I. 441193M) aħwa Said

vs

Gaetano (K.I. 332548M) u Mary Doris (K.I. 334549M) konjuġi Cutajar u Awtoritá tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat it-23 ta' Settembru 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra dan il-Bord intalab, wara li jitwettaq it-test tal-mezzi jew jirrevedi l-kirja tal-fond 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Ħamrun jew jornda l-iżgumbrament tal-intimati mill-istess fond.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-5 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata l-14 ta' Ottubru 2022[3] fejn, testwalment, ġie eċċepit is-segwenti:

> *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 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 *et seq* 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-intimati Gaetano u Mary Doris konjuġi Cutajar datata l-24 ta' Ottubru 2022[4] fejn, testwalment, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom u cioe' li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni numru 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Hamrun ("il-Fond");*

2. *Illi l-esponenti huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;*

[4] A fol 11 *et seq* tal-proċess.

3. *Illi l-esponenti dejjem ottempraw ruhhom mal-obbligi taghhom qua inkwilini, partikolarment imma mhux limitatament, li dejjem hallsu l-kera skont il-ligi, fil-hin u dejjem ghamlu l-manutenzjoni tal-fond 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Hamrun, ("il-Fond") u zammew il-fond fi stat tajjeb, tant li tul dawn id-decennji li ilhom jikru l-Fond, qatt ma gew interpellati mir-rikorrenti ghal xi nuqqasijiet tal-obbligi taghhom tal-kirja;*

4. *Illi l-esponenti dejjem hallsu l-kera u l-ahhar kera li thallset mill-esponenti kien ghall-perjodu ta' sena mit-tnax (12) ta' Jannar 2022 sal-hdax (11) ta' Jannar 2023, fl-ammont ta' erba' mija u wiehed u disghin Ewro (€491), u dan permezz ta' cedola ta' depozitu pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala* **Dokument A***;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022 abbazi tan-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond illum;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar għandhom dritt legali li jibqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kirja;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar huma dawk li japplikaw għal persuni li ghandhom 'l fuq minn sebghin (70) sena;*

8. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord għandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimati inkluż il-mezzi u l-eta' tal-intimati li huma*

persuni anzjani u pensjonanti, kif ukoll tenut kont in-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond;

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda danni ma gew ikkawzati jew qed jigu kkawzati lir-rikorrenti;*

10. *Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fir-rigward tar-raba' talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema talba r-rikorrenti qed jitolbu illi f'kaz illi l-intimati Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond ghandu jsehh mhux aktar tard minn sentejn minn Settembru 2022, irid jinghad li r-rikors gie pprezentat nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 2022, oltre l-fatt illi jrid jittiehed in kunsiderazzjoni t-tul ta' zmien sabiex tigi deciza l-kawza quddiem dan ir-Rispettabbli Bord, u ghalhekk iz-zmien ta' sentejn ghandhom jibdew mid-data tad-decizjoni tal-kawza odjerna, u mhux kif qieghed jigi ordnat mir-rikorrenti;*

11. *Illi nonostante r-raba' talba tar-rikorrenti, ser jirrizulta fil-mori tal-kawza li l-esponenti Gaetano Cutajar u Mary Doris Cutajar jissodisfaw il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk ir-raba talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur ghandha tigi rigettata;*

12. *Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-esponenti jirrilevaw li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 4A(2) ta' l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera "jiġi rivedut għal ammont li*

ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera", u kwindi jista' jkun inqas;

13. *Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-esponenti jirrilevaw wkoll li kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord kif ukoll kull bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna ghandha tidhol fis-sehh mid-data tad-decizjoni ta' dan il-Bord u ssir gradwalment;*

14. *Illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati għandhom jinżammu sigrieta bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smiegħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq u taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita';*

15. *Illi fuq ir-rikorrenti għandu jiġi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħhom li jżommu kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati kunfidenzjali u li ma jxerrdux tali informazzjoni;*

16. *Illi l-intimati ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huma dejjem ottempraw ruhhom fedelement mal-ligijiet vigenti tal-kera;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti ghas-subizzjoni.*

18. *Bl-ispejjez.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Ottubru 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace.

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[6].

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[7].

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fid-29 ta' Mejju 2023[8].

Ra n-nota tal-intimati konjuġi Cutajar, bl-affidavit ta' Gaetano Cutajar u d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[9].

Ra l-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023[10], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali in difett t'ostakolu. Illi barra minn hekk, intalab żmien mill-intimati konjuġi Cutajar biex jagħmlu xi mistoqsijiet lill-Periti tekniċi, iżda minkejja li ingħataw sitt ġimgħat żmien biex jagħmlu dan, jidher illi l-mistoqsijiet baqgħu ma tressqux u għalhekk, ma hemm l-ebda ostaklu li jxekkel lil dan il-Bord milli jagħti din is-sentenza.

Ikkunsidra;

[5] A fol 16 tal-proċess.
[6] A fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 26A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 124 tal-proċess.

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, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[13]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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'

---

[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 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*,** (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.

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] il-Bord jinnota li minkejja li l-intimati konjuġi Cutajar eċċepew illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tal-proprjeta' in kwistjoni, huma stess ippreżentaw mar-risposta tagħhom ċedola ta' depożitu bħala Dok A.[15] Illi għalhekk, għalkemm ma ġewx ippreżentati dokumenti ulterjuri in sostenn tat-titolu tar-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument anness mar-risposta tal-intimati konjuġi Cutajar, ossia, iċ-ċedola ta' depożitu ta' kera. Din hija dikjarazzjoni minn nfisha li għandha s-saħħa legali tagħha. Reġa u tgħid l-istess inkwilini jiddikjaraw fl-affidavit tagħhom li huma jikru mingħand ir-rikorrenti. Tassew allura eċċezzjoni simili tistona ferm max-xhieda tagħhom stess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw 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 erbgħin

---

[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".
[15] A fol 14 tal-proċess.
[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.

elf Ewro (€240,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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 ippruvata 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' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba;
2) Jilqa' t-tieni u limitatament it-tielet talba u jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia 41, Cargan, Flat 1, Triq Joe Sciberras, Ħamrun, fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba;

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.
[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[19]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.