BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 649/22JG
Nru fuq il-Lista: 31

Lucienne Cassar (K.I. 462665M)

vs

Antonia *sive* Lina Francalanza (K.I. 71143M) u l-Awtorita' tad-Djar, bħala intervenuta fil-kawża.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti hija propjetarja tal-fond ossia it-terran uffiċċjalment enumerat ħamsa u erbgħin (45), bl-isem ta' 'Rest' fi triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġia, soġġett għar-rata ta' ċens annwu u temporanju ta'

---
[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€1.98) għal mija u ħamsin (150) sena, pagabbli lill-Gvern ta' Malta, u li bdew jiddekorru mis-sena elf, disa' mija u ħamsin (1950) (Dok LC 1).

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata, b'kirja li oriġinat minn qabel l-Ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), bil-kera illum ta' Mitejn u tlettax -il Ewro (€213.00) fis-sena, pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, f'rati ta' tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmi (€53.25) kull nhar il-ħmistax (15) ta' Jannar, nhar il-ħmistax (15) ta' April, nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju, u kull nhar il-ħmistax (15) ta' Ottubru ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fil-ħmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

Illi għalhekk jeżistu iċ-ċirkostanzi kollha kontemplati fil-liġi ai termini tad-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-esponenti jmexxu b'din il-kawża.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet premessi;

1. *Jirrevedi il-kera tal-fond ossia it-terran uffiċċjalment enumerat ħamsa u erbgħin (45), bl-isem ta' 'Rest' fi triq Sant Andrija ġewwa Birżebbuġia, bil-kera illum ta' Mitejn u tlettax -il Ewro (€213.00)*

fis-sena, pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, f'rati ta' tlieta u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmi (€53.25) kull nhar il-ħmistax (15) ta' Jannar, nhar il-ħmistax (15) ta' April, nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju, u kull nhar il-ħmistax (15) ta' Ottubru ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fil-ħmistax (15) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermettu lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġuna għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Awwissu 2022[2].

[2] A fol 5 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 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% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.*

[3] A fol 9 tal-proċess.

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 dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Novembru 2022[4] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace.

Ra r-risposta tal-intimata datata 16 ta' Novembru 2022[5].

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].

[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] A fol 19 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[7].

Ra r-rapport tal-Periti nominati finalment ippreżentat fl-14 ta' Ġunju 2023[8].

Ra n-nota tal-intimata datata 21 ta' Ġunju 2023[9] permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[10] fejn dawn il-proċeduri tħallew 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

[7] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 26A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 77 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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*,** (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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument eżebit mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, mir-risposta tal-intimata jirriżulta li dan l-aspett qatt ma ġiet b'xi mod attakkat, tant li fid-dokumenti minnha eżebiti hemm ukoll ċedoli ta' kera li juru b'mod ċar li l-istess intimata tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-kera tagħha.

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 Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u għaxart elef Ewro (€110,000). 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' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena.

---

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

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

1) Jilqá l-ewwel talba u għalhekk jordna lill-intimata Antonia *sive* Lina Francalanza sabiex tibda tħallas l-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€183.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) 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