BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 6 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 537/2022JG
Nru fuq il-Lista: 2

Dr. David Sammut (K.I. 0537473M), Dr. Daniel Sammut (K.I. 0052472M) u l-Ing Samuel Sammut (K.I. 0537573M)

vs

Maria Concetta Sacco (K.I. 550948M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn*, ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti aħwa David Sammut, Daniel Sammut u Samuel Sammut huma l-proprjetarji tal-fond ossia flat bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, liema fond huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta nanniet tagħhom Joseph u Beatrice Sammut, u dan in forza ta' testment tad-9 ta' Diċembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis u l-konsegwenti kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tas-16 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Hawn anness u mmarkat bħala Dok. A).

2. *Illi n-nannu tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Joseph Sammut, kien akkwista l-art li fuqha bena l-fond imsemmi b'kuntratt tas-26 ta' Marzu, 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. B).*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni subenfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti ossia Joseph Sammut lid-defunt raġel tal-intimata, ossia Joseph Sacco, b'kuntratt tal-24 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. C) għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena dekorribbli mit-12 ta' April, 1989 versu s-subċens annwu u temporanju ta' mitejn Lira Maltija (LM200).*

4. *Illi għalhekk l-intimata baqgħet tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 12, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss is-somma ta' €800 fis-sena.*

6. *Illi minkejja li l-inkwilina qed tħallas il-massimu tal-kera prospettata mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, b'dan li ma hemm ebda dubbju li tali kera hija waħda baxxa, parikolarment tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.*

7. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet mogħtija lilhom biex iressqu rikors a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata, għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

i. *Jordna li jsir d-debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat, JEW*

iii. *Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u*

frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 8 ta' Lulju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá 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.

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 28 tal-proċess.

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 r-risposta tal-intimata datata 7 ta' Settembru 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 m'għandha ebda propjeta 'oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;*

[4] A fol 31 tal-proċess.

3. *Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-liġi qua inkwilin;*

4. *Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista propjeta ' residenzjali oħra u dan stante l-eta 'tagħha li ma tippermettiliex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li tikkonsisti biss f'pesnjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.*

5. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

6. *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.*

7. *Illi l-esponenti għamlet diversi rinnovazzjonijiet minn butha fil-fond, fosthom għamara u finituri kollha tal-kmarar inkluż il-mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm l-fond f'kundizzjoni tajba;*

8. *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 hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u u għalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li hija tgawdi fuq dan il-fond tiġi*

tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

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

10. *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.*

11. *Illi f'kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;*

12. *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 preċedentement presedut datat 19 ta' Settembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti David Pace u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fit-8 ta' Novembru 2022[6].

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[7].

---

[5] Erronjament immarkat a fol 36 tal-proċess.
[6] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 46 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[8].

Ra n-nota tal-intimata datata 23 ta' Marzu 2023[9] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi u l-affidavit tal-istess.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 2 ta' Ġunju 2023[10] permezz ta' liema ġew ippreżentati l-affidavits tagħhom.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023[11] fejn saret dikjarazzjoni mill-intimata li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera tagħha 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[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.

[8] A fol 47 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 52 tal-proċess.
[10] A fol 205 tal-proċess.
[11] A fol 209 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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 bid-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti bl-istqarrijiet ġuramentati tagħhom. Apparti min hekk, il-Bord jerġa

---

[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.

[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".

jirreferi għall-aħħar seduta ta' dawn il-proċeduri fejn l-intimata rrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala sidien 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[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 ħamest elef Ewro (€205,000). 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 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' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimata Maria Concetta Sacco sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu

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

(€341.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

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