BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 889/2022JG
Nru fuq il-Lista: 4

Leonard Cutajar (K.I. 557278M)

vs

George Coleiro (K.I. 361166M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Novembru 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-rikorrent huwa s-sid tal-fond ossija mezzanin bl-indirizz 52, 'Paradise' gja 'Philrit', Triq San Frangisku Buhagiar, Qrendi.*

2. *Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lill-missier ir-rikorrent, id-defunt Giuseppe sive Joseph Cutajar hekk kif huwa kien gie assenjat inter alia l-art li fuqha gie mibni il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 26 ta' Marzu 1968 (kopja annessa* ***Dok G1****) u dan kif jirrizulta ahjar taht Porzjon D tal-istess kuntratt.*

3. *Illi l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Cutajar miet fid-19 ta' Dicembru 2007 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness* ***Dok G2****.*

4. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok G3A*** *u* ***Dok G3B*** *rispettivament) Giuseppe sive Joseph Cutajar irregola l-wirt tieghu permezz ta' zewg testmenti t-tnejn maghmula fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 25 ta' Awwissu 1995 (estratt anness* ***Dok G4)*** *u s-6 ta' Frar 2007 (kopja annessa* ***Dok G4A****). Illi ai termini tat-testment Dok G4A, l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Cutajar iddispona mill-wirt tieghu billi inter alia halla l-fond surreferit b'titolu ta' legat a favur ir-rikorrent u dan kif anke jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis relattiva (kopja annessa* ***Dok G5****).*

5. *Illi dan il-fond kien gie mikri minn l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Cutajar a favur l-intimat Coleiro fis-sena 1987 u/jew sena verjuri li prezentement ihallas kera ta' EUR 658 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dan kif jirrizulta mir-ricevuti hawn annessi bhala* ***Dok G6.***

6. *Illi ghalhekk din hija kera li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u hi protetta mill-provvedimenti tal-Kap 69 u dan skont kif anke gie deciz fil-kawza kostituzzjonali fl-ismijiet "Leonard Cutajar vs George Coleiro et"*

(rikors numru 376/2021NC) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Lulju 2022 (kopja annessa ***Dok G6A****).*

7. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.*

8. *Illi ghalhekk ir-rikorrent qieghed jintavola dawn il-proceduri sabiex jezercita d-dritt tieghu derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka mill-fond entro sentejn.*

9. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

10. *Illi ghal finijiet ta' valutazzjoni tal-fond, ir-rikorrent jaghmel referenza ghar-rapport redatt mil-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fil-kawza kostituzzjonali fl-ismijiet "Leonard Cutajar vs George Coleiro et" surreferita fejn gie stabilit li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa mitt elf ewro (EUR 100,000) (kopja tar-rapport annessa* ***Dok G7****).*

11. *Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitolob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat ghall-fond ossija mezzanin bl-indirizz 52, 'Paradise' gja 'Philrit', Triq San Frangisku Buhagiar, Qrendi waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*

2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*

3. *F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*

4. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), liema kera ghandha tigi riveduta abbazi tal-valur indikat f'Dok G7 ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kap 69 u/jew il-valur li jista' jistabilixxi l-Bord skont il-ligi.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha tieghu fil-konfront tal-intimat inkluz ghal kwalunke ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 14 ta' Diċembru 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

[2] A fol 86 tal-proċess.
[3] A fol 90 tal-proċess.

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.

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 27 ta' Diċembru 2022[4], fejn *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponent isostni li m'hemmx il-lok ta' zgumbrament, u dan kif ghandu jirrizulta matul il-kawza.*
2. *Illi bla pregudizzju ghall-premess, dan l-Onorabbli Bord ghandu jqis il-mezzi u l-eta' tal-kerrej, u ghaldaqstant jekk dan l-Onorabbli Bord joghgbu jzid il-kera li ghandha tithallas, iz-zieda m'ghandhiex tkun il-massimu permess mil-ligi, izda inqas.*

Salvi risposti ulterjuri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 16 ta' Frar 2023[5] fejn ġie ippreżentat it-test tal-mezzi.

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 95 tal-proċess.
[5] A fol 98 tal-proċess.
[6] A fol 165 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 n-nota tar-rikorrent datata 11 ta' April 2023[8] permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit tiegħu.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Ġunju 2023[9] fejn il-partijiet qablu li joqgħodu fuq ir-rapport peritali magħmul fil-proċedurali kostituzzjonali, l-intimat irrikonoxxa lir-rikorrent bħala sid il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza illum.

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[10] 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

[7] A fol 166 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 171 tal-proċess.
[9] Verbal a fol 176 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[11]. 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[12]. 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[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur u dak spjegat fl-affidavit tar-rikorrent. Apparti minn hekk l-inkwilin iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrent bħala s-sid tal-kera.

---

[11] 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.

[12] 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.

[13] 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-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

Illi skond ir-rapport peritali tal-Perit Elena Borg Costanzi, magħmul fil-proċeduri Kostituzzjonali konklużi, il-valur tal-fond huwa ta' mitt elf Ewro (€100,000)[15]. Il-partijiet qablu li dan il-Bord għandu jistrieħ fuq dak ir-rapport u allura hekk sejjer jagħmel[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 Ewro (€2,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' l-ewwel u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimat George Coleiro jibda jħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena, fl-ammont ta' mija sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€166.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[14] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[15] Rapport anness mar-rikors promotur u jibda a fol 70 tal-proċess.
[16] L-elementi tal-artikolu 23 tal-kapitolu 69 jinsabu sodisfatti.

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