BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 7 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 717/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Alfred Grech (KI 269775M) u Violet Grech (KI 660941M) u skond digriet tas-27 ta' Settembru 2023 ġew sostitwiti għal Godwin Grech (KI 644461M) u Adrian Grech (KI 356568M)

vs

Generoso Seychell (KI 60644M) u permezz tad-digriet mogħti fit-28 ta' Novembru 2022 ġiet kjamata in kawża Mary Seychell (KI 727148M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' Settembru 2022[1], fejn *ad litteram*, ġie mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond l-indirizz 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti Violet Grech, u ċioe minn Joseph Fava, permezz ta' att' ta' bejgħ u trasferiment datat 23 ta' Settembru 1961, ppublikat min-Nutar Pubbliku Dottor John Spiteri Maempel, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu (kif jidher mill-kopja tal-att li qed jiġi anness u mmarkat bħala* **Dok. 1***);*

3. *Illi wara l-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti Violet Grech (u ċioe wara l-mewt ta' Pauline Fava li mietet fit-30 ta' Jannar 1996, u Joseph Fava li miet fis-2 ta' Marzu 1999) u dan skond ix-xewqa tal-imsemmija ġenituri kif jidher fit-testment unica charta tat-8 ta' Ottubru tas-sena 1987 (kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala* **Dok. 2***), l-istess rikorrenti akkwistat b'wirt, nofs sehem indiviż tal-fond f'Raħal Ġdid;*

4. *Illi ż-żewġ dikjarazzjonijiet causa mortis li inter alia jirrigwardaw it-trasfużjoni tal-propjeta' ġew ippubblikati fl-24 ta' April tal-1996 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar u fis-26 ta' Mejju tas-sena 1999 fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar (liema dikjarazzjonijiet qegħdin jiġu miġbura, annessi u mmarkati bħala* **Dok. 3***);*

5. *Illi permezz ta' att ta' bejgħ u trasferiment, datat 6 ta' Lulju 2006, u ppublikat min- Nutar Pubbliku Dottor Pierre Cassar, Daisy Zerafa (oħt ir-rikorrenti Violet Grech) trasferixxiet in-nofs sehem indiviż tagħha tal-fond in kwistjoni lil Violet Grech u r-raġel tagħha Alfred Grech qua rikorrenti (kopja tal-att qed jiġi anness u mmarkat bħala* **Dok. 4***);*

6. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat;*

7. *Illi l-fond huwa mikri lill-intimat u ilu mikri lilu minn qabel l-1995, mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;*

8. *Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huma intitolati li jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitolbu li l-kera tiġi riveduta 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 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin;*

9. *Illi dan it-test għandu jseħħ skond dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;*

11. *Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li l-inkwilin qua intimat jissodisfa l-kriterji sopraċitati, fl-umli fehma tar-rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimat qua inkwilin Generoso Seychell u dan ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-*Artiklu 4A *tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid, f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Bl-*ispejjeż.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-13 ta' Settembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Ottubru 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.*
>
> *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.*

---

[2] A fol 15 tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.

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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2022[4] fejn, in vista tal-mewt tal-intimat intalbet u ntlaqgħet mill-Bord kif qabel presedut it-talba sabiex tiġi kjamata in kawża martu Mary Seychell.

[4] A fol 24a tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Seychell datata 26 ta' Jannar 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1) *Illi l-esponent Mary Seychell, li hija armla minn Generoso Seychell, li miet ftit tax-xhur ilu, tirrisjedi fil-fond 67, Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid b'titolu ta' kera protett bil-liġijiet tal-kera ta' qabel is-sena 1995 u dan stante ili ilha tirrisjedi f'dan il-fond sa mis-sena 1973;*

1. *Illi F'dan il-fond hi u żewġha rabbew familja b'tliet ulied li llum ħadu l-istat tagħhom u għaldaqstant għadha qed tirrisjedi fil-fond l-esponent waħidha;*

2. *Illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li hi dejjem wettqet l-obbligi tagħha ta' inkwilin skont il-liġi, inkluż tiswijiet meta meħtieġ;*

3. *Illi mingħajt preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat fil-mertu, li l-esponent għandha mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser tkun qed tinġieb fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk l-esponent għandha tibqa tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent;*

5. *Illi jekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan għandu jsir* ***mingħajr*** *ma jordna lill-esponent, tivvaka l-imsemmi fond wara terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-esponent tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

---

[5] A fol 25 tal-proċess.

7. Salv eccezjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż

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 dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2023[8] fejn intalbet u ngħatat korrezzjoni u ġew nominati l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata ta' Mary Seychell datata 28 ta' Settembru 2023[9] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 11 ta' Ottubru 2023[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2023[11] fejn, il-partijiet iddikjaraw li qegħdin jistrieħu fuq il-valur mogħti fir-rapport peritali u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 36 tal-proċess.
[9] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 93 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 100 tal-proċess.

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.

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

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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 mressqa kemm mar-rikors promotur u kif ukoll bl-att ta' donazzjoni mressaq mar-rikors magħmul ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba ma seħħitx oġġezzjoni għaliha mill-inkwilini intimati.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-kjamata in kawża relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-istess tissodsfa tt-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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

[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".
[16] Regolamenti 5(5) u 6(4). Il-Bord jinnota illi ġiet eżebita dokumentazzjoni li turi li l-intimata inkwilina għandha karta tad-diżabilita'. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn juża dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimata hija rreġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li l-intimata tissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tinħadem dik id-diskrezzjoni.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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' tlett elef u tminn mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

1) Jasjteni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li Mary Seychell tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru sebgħa u sittin (67), Bronia House, Nazarene Street, Raħal Ġdid, fl-ammont ta' tlett elef u tminn mitt Ewro (€3,800) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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