BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 232/2022JG
Nru fuq il-Lista: 1

Anthony Borg (KI: 373655M), Rosaria Borg (KI: 498245M), Carmen Cutajar (KI: 140249M), Helen Agius (KI: 196452M), Catherine Chricop (KI: 379664M), Costantino Borg (KI: 218153M), Mario Borg (KI: 335954M), Emanuel Borg (KI: 421956M), Joseph Borg (KI: 69661M), Victor Borg (KI: 576459M), Jeantte Brimmer (KI: 287379M), Josianne Azzopardi (KI: 120184M) bhala eredi ta' Amabile Borgu Anne Borg (457753M) bhala eredi ta' John Borg

vs

Carmelo Buhagiar (KI: 0107462M) u Salvu sive Sunny Buhagiar (KI: 0472368M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Marzu 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-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru hamsin (50), gia numru tnejn u hamsin (52), Triq it-Tahhan gja Ganu Street, Birkirkara liema fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt minghand il-ġenituri taghhom u dan hekk kif jidher minn dikjarazzjoni causa mortis tas-sitta ta' Lulju 2010 in atti tan-Nutar Patrizia Mallia (Dok. BB1) u dikjarazzjoni causa mortis ohra datata l-ghaxra ta' Lulju 2002 in atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt (Dok. BB2), liema fond kien gie akkwistat mill-awturi tar-rikorrenti lura fis-sena 1959 permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut u dan hekk kif jidher minn Dok. BB3;*

2. *Illi l-intimati jokkupaw il-fond hawn indikat bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhom abbazi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995;*

3. *Illi l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghall-mija u erba ewro u tlieta u tmenin centezmu (€104.83) kull sitt xhur ossia l-ammont ta' mitejn u disa ewro u sitta u sittin centezmu (€209.66) fis-sena, u dan hekk kif jidher minn Dok. BB4;*

4. *Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq ta' llum, tant li fond simili fl-istess akkwati fis-suq liberu jinkera ferm ghola minn dak li qieghdin ihalsu l-intimati u dan meta jitqies li l-fond ghandu valur ta' madwar hames mija u tmenin elf ewro (€580,000), hekk kif certifikat mill-Perit Rueben Cauchi (Dok. BB5)*

5. *Illi r-rikorrenti qieghdin irresqu din it-talba taghhom ghall-zieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti l-kera ta' llum u sabiex jigu stabbiliti*

kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, inkluz awment kull sena fil-kera dovuta;

Illi ghaldaqstant, filwaqt li qeghdin espressament jirriservaw id-drittijiet taghhom ghall-kwaslsiaisi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, inkluz ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom, ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna:-

(i) *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti ossia dak numru hamsin (50), gia numru tnejn u hamsin (52), Triq it-Tahhan gja Ganu Street, Birkirkara;*

(b) *jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

(c) *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kumpens kull perjodu lilhom mghoti ghall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu;*

(iii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur*

liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta' llum, fosthom li l-intimati ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux juzaw il-fond ghajr ghal skopijiet ta' residenza, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru mehtiega minghajr htijiet jew negligenza taghhom, filwaqt li tistabbilixi l-mod u ta kif il-kera hekk riveduta ghandha tizdied kull sena jew perjodu iehor a diskrezzjoni ta dan il-Bord;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Ġunju 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 24 tal-proċess.
[3] A fol 28 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-intimati datata 20 ta' Ġunju 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. Illi, fil-mertu, il-kera hija wahda gusta li tirrispetta l-principju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-Sidien u tal-Inkwilini f'kuntest ta' prijoritajiet socjo-ekonomici tal-pajjiz. Per konsegwenza it-talbiet tal-Rikorrenti ghandhom jigu rigettati 'in toto';

2. Illi l-Intimati t-tnejn jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dana hekk kif ser jipprovaw l-istess Intimati waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

3. Illi, in oltre u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-Intimata jaqblu biss ma' zieda zghira fil-kera u dana sakemm din tkun wahda ragjonevoli u huma jkunu f'posizzjoni li jhallsu skont il-mezzi limitati taghhom, dejjem bl-ghajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' tad-Djar li giet innotifikata bil-proceduri odjerni u ghandha tintervjeni fihom;

4. Illi jekk 'gratia argomentum', il-kirja ghandha toghla din m'ghandiex toghla bil-massimu ta' tnejn per centum [2%] tal-valur izda

[4] A fol 32 tal-proċess.

ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-hatra min-naha tieghu ta' Perit Nominand;

5. Illi, finalment, ma tezisti l-ebda bazi skont il-ligi sabiex dan il-Bord jordna l-izgumbrament tal-Intimati mill-fond in kwistjoni.

6. Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord.

Daqstant l-Intimati ghandhom l-unur li jwiegbu u jhallu a savju u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Alexei Pace.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-3 ta' Awwissu 2022[6].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati datata 22 ta' Settembru 2022[7], permezz ta' liema huma eżebew id-dokumenti meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra l-affidavit tar-rikorrent Anthony Borg[8];

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[9].

---

[5] Verbal relattiva jinsab a fol 34 tal-proċess.
[6] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 39 tal-proċess.
[8] Ippreżentat permezz ta' nota li tinsab a fol 269 tal-proċess.
[9] A fol 275 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[10].

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord kif issa mpoġġi tat-3 ta’ Mejju 2023[11] fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, ordna lit-trattazzjoni finali terġa tinstemax mill-ġdid.

Semá t-trattazzjoni finali mill-ġdid fis-seduta tas-16 ta’ Ġunju 2023[12] u ra li dakinhar dan il-proċediment tħalla għall-preżenti 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[13] 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

[10] A fol 276 *et seq* tal-proċess.
[11] Digriet relattiv jinsab a fol 281 tal-proċess.
[12] Liema trattazzjoni ġiet debitament traskritta hekk kif ordnat. Din tibda a fol 285 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[15]. 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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur u wkoll għaliex l-intimati stess ma kkwerelawx dan il-fatt fir-risposta tagħhom.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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-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[17].

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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena. Il-Bord iqis li m'għandux jilqa' l-istedina tal-abbli difensur tal-intimati, hekk kif magħmula fit-trattazzjoni finali tiegħu u dan għaliex f'dan il-każ huwa applikabbli ir-regolament 8 tal-Liġi Sussidjarja. Attwalment il-kirja in kwistjoni sejra titħallas *in solidum* miż-żewġ intimati. Possibilment ix-xenarju setá kien differenti jekk kien hemm persuna waħda biss. Iżda mill-eżami globali tad-dħul u kapital taż-żewġ intimati, dan il-Bord ma jqisx li għandu jnaqqas l-ammont ta' kirja mill-massimu li tippermetti l-liġi.

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 magħtul dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.

---

[17] Regolamenti 5(4), 5(5), 6(3) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 8.

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm ġiet preżentata relazzjoni peritali *ex parte* dan il-Bord jerġa jtenni li huwa għandu joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu.

3) Jilqá limitatament it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Carmelo Buhagiar u Salvu *sive* Sunny Buħagiar jibdew iħallsu *in solidum* kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) 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-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur