BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 343/2022JG
Nru fuq il-Lista: 8

Rosanna Mula (KI Nru 0380555M), Emanuel Schembri (KI Nru 0506039M), Anthony Schembri (KI Nru 0587447M), Catherine Formosa (KI Nru 0046251M), Carmelo Schembri (KI Nru 0213146M), Maria Dolores Fenech (KI Nru 0891349M), Mikelina Farrugia (KI Nru 0697543M), Anna k/a Joann Zammit Schembri (KI Nru 33765M), Maria Schembri (KI Nru 480649M) , Claudia k/a Claudine Barbara (KI Nru 525372M), Josepha Guntrip (KI Nru 532674M), Ephraim Sam Schembri (KI Nru 441284M), u Franridge Schembri (KI Nru 493890M)

vs

Josephine Farrugia (KI Nru 590063M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond bin-numru 15, 'St John', Triq Ġammari Dalli, Ħal Għaxaq;*

2. *Illi dan il-fond ddevolva għand l-ewwel tmien rikorrenti flimkien ma' ħuhom Saviour Schembri (KI Nru 0938744M) in kwantu għal sehem ta' nofs indiviż tal-fond permezz tas-suċċessjoni ta' missierhom Joseph Schembri, li ġie nieqes fit-3 ta' Lulju 1974 (vide d-denunzja ta' Joseph Schembri, hawn annessa u mmarkata* <u>*Dok A*</u>*), u in kwantu għar-rimanenti sehem ta' nofs indiviż permezz tas-suċċessjoni ta' ommhom Rosaria Schembri, li mietet fl-20 ta' Jannar tas-sena 2016 (vide d-denunzja ta' Rosaria Schembri, hawn annessa u mmarkata* <u>*Dok B*</u>*);*

3. *Illi Saviour Schembri ġie nieqes nhar il-15 ta' Novembru 2018 (vide ċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu anness bħala* <u>*Dok C*</u>*), u kif ukoll mir-riċerki testamentarji (pubbliċi u sigrieti) annessi u immarkati* <u>*Dok D u E*</u>*, u kif ukoll mit-testment tal-21 ta' Lulju 1997 in atti Nutar Dr Anthony Abela (*<u>*Dok F*</u>*) u ir-rikorrenti Maria Schembri bħala martu tħalliet bħala prelegatarja u usufruttwarja ta' ġidu, filwaqt li r-rikorrenti Claudia k/a Claudine Barbara, Josepha Guntrip, Ephraim Sam Schembri u Franridge Schembri huma l-eredi universali ta' Saviour Schembri;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Josephine Farrugia sa mill-inqas mis-sena 1989, versu l-kera annwali ta' mitt Lira Maltin (LM 100), wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti;*

5. *Illi din il-kirja hija waħda protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum-il ġurnata l-kirja pagabbli hija ta' tliet mija, sebgħa u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€367.50) pagabbli kull sena bil-quddiem (vide l-irċevuti tal-kera kollettivament immarkati Dok G);*

6. *Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq tallum, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li skont valutazzjoni tal-Perit Robert Grech, hawn annessa bħala Dok H, il-valur fis-suq tal-fond de quo fil-preżent jammonta għal mitejn elf Ewro (€200,000);*

7. *Illi r-rikorrenti diġà talbu lill-intimati sabiex iħallsu kera għola skont il-prezz ġust tas-suq tallum, inkluż b'ittra legali, iżda l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Illi għaldaqstant, filwaqt li qegħdin espressament jirriservaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt li inter alia l-Kapitolu 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, ir-rikorrenti qiegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

(i) *iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tar-rikorrenti bin-numru 15, 'St John', Triq Ġammari Dalli, Ħal Għaxaq;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.

*Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hi minn issa nġunti għas-*subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 ta' Mejju 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 l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Joseph Schembri u Rosaria Schembri.*
>
> *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 62 tal-proċess.
[3] A fol 66a 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 19 ta' Awwissu 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma illi hi l-inkwilina tal-fond numru 15, 'St. John', Triq Ġammari Dalli, Ħal-Għaxaq;*

2. *Illi l-esponenti tirrileva illi hija mhix impjegata u attwalment m'għandha ebda forma ta' dħul, stante li in segwitu għall-imxija tal-pandemija Covid-19, bdiet tieħu ħsieb tal-ġenituri tagħha li huma anzjani;*

[4] A fol 73 tal-proċess.

3. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'****Artikolu 5(5)*** *u* ***Artikolu 6(4)*** *tal-****Liġi Sussidjarja 16.11*** *u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandhix tiġi ordnata tiżgumbra l-proprjeta' 15, 'St. John', Triq Ġammari Dalli, Ħal-Għaxaq;*

4. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti tirrileva illi l-valur lokatizzju tal-post għandu jkun ibbażat fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi nnominati mill-Bord u mhux dak indikat mill-perit ex parte inkarigat mir-rikorrenti;*

5. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta'* ***Artikolu 47 tal-Kap 69,*** *u dan sabiex l-esponenti tkun tista' tibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.*

Daqstant l-esponenti tissottometti għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-7 ta' Settembru 2022[5], permezz ta' liema ġew maħtura l-Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota tal-intimata tat-3 ta' Novembru 2022[6], bid-dokumenti relattivi sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

[5] A fol 74 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 78 tal-proċess.

Ra r-relazzjoni peritali tal-Periti membri tat-2 ta' Novembru 2022[7].

Ra relazzjoni peritali oħra tal-istess membri tal-20 ta' Frar 2023[8], fejn, għall-istess fond, ingħata valur ieħor.

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].

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 dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2023[11], fejn ingħatat struzzjoni lill-Periti sabiex dawn jistabbilixxu liema huwa l-valur ġust. Dakinhar ingħata terminu lill-avukati sabiex jindikaw il-qbil tagħhom, u l-proċediment tħalla għas-sentenza in difett ta' dan l-ostakolu.

Ra n-nota tal-Periti tas-16 ta' Ġunju 2023[12] fejn indikaw li l-valur ġust kien ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

Ra n-nota konġunta tal-partijiet u tal-Awtoritá tad-Djar, tal-5 ta' Lulju 2023[13], fejn qablu ma' dan l-aħħar valur. Kien hemm qbil ukoll li l-proċediment jitħalla għas-sentenza.

[7] Dan jibda a fol 129 *et seq* tal-proċess.
[8] Dan jibda a fol 138A *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 139 tal-proċess.
[10] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 146 tal-proċess.
[12] A fol 149 tal-proċess.
[13] A fol 151 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[14] 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[15]. 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[16]. 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

---

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] 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.

[16] 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[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur.

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[18].

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 erbgħin elf Ewro (€240,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu[19] u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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,

---

[17] 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".
[18] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[19] Dak maqbul ukoll mill-partijiet stess.
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqá t-tielet t-talba u għalhekk jordna lill-intimata inkwilina Josephine Farrugia sabiex tibda tħallas is-somma ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) 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