BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 145/22JG
Nru fuq il-Lista: 40

George Cauchi (817055M), Carmel Cauchi (411158M), Emanuel Cauchi 46560M, Maria Lourdes Barry (628361M), Maria Dolores Cauchi (213163M), Patricia Cauchi (496164M), Joseph Cauchi (172766M), Anthony Cauchi 53969), Ryan Vassallo (292589M), Donia Montebello (609882M), Joan Camilleri (41857M), Josephine Zammit (379158M), Rita Muscat 356060M), Charles Camilleri (267466M), Emanuel Camilleri Passaport Ingliz bin-numru 1103106, Francesca Cauchi (852347M), Catherine Alfino (256866M), Jacqueline Cassar (387785M), George Cauchi (391064M), Carmelo Cauchi (348166M), Mark Cauchi (473269M), Maria Grazia Vella (106593M), Philip Cauchi (439277M), Filomena Micallef (481378M), Evan Cauchi (147384M), Joseph Cauchi (593562M), Doris Caruana (31071M), Mary Scicluna (73164M), John Cauchi (180267M), Raymond Cauchi (61361M), Jane Zammit Smith, Mary Therese k/a Marthese Zammit u Alexander Zammit, Jurgen Cauchi (533690M) u Mariella Cauchi (454671M).

vs

Anthony (663462M) u Evelyn (145165M) konjuġi Buttigieg

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Frar 2022[1], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-propjeta' 19, Triq San Gorg, Hal Qormi liema propjeta' kienet fil-passat innumerata bin-numru 60, liema propjeta' hija mikrija lill-intimati u dan bis-sahha tal-ligijiet tal-kera li kienu fis-sehh qabel is-sena elf disgha mija u hamsa u disghin (1995). Din il-propjeta' giet ghand l-atturi permezz ta' wirt minghand il-genituri taghhom.*
>
> *2. Illi l-propjeta msemmija hija mikrija ghal kirja ta' mija u sitta tmenin ewro u erbgha u tletin centezmu tal-ewro fis-sena (€186.34).*
>
> *4. Illi kwindi jidher li r-relazzjoni ta' kera nbidlet ghal kwantu ta' kemm ghandha tkun il-valur tal-kirja wara li gew emendati numru ta' Ligijiet fosthom il-Kapitolu Sittax (16) u disgha u sittin (69) tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jistabilixxi jekk l-intimati jikwalifikawx jew ma jikwalifikawx biex ikomplu fil-kirja tal-propjeta' li tinsab fl-indirizz numru 19, Triq San Gorg, Hal Qormi.

2. Fil-kaz li l-intimati jikkwalifikaw, jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera sa' 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jigi stabbilit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri teknici ta' dan l-Onorabbli Bord.

3. Fil-kaz li l-intimati ma jikwalifikawx, jordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabli lis-sidien il-kera ghall-okkupazzjoni ta' tali fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.

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

[2] A fol 17 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 22 ta' April 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-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Carmelo Cauchi.

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-inkwilini jissoddisfaw 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

[3] A fol 20 tal-proċess.

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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta tal-intimati datata 28 ta' April 2022[4].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati fejn ġew eżebiti d-dokumenti meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi, liema dikjarazzjoni ġiet annessa mar-risposta hawn fuq riferuta[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tad-9 ta' Ġunju 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi. Dakinhar r-rikorrenti ppreżentaw nota b'kopja tal-*causa mortis* ta' Carmelo Cauchi[7].

---

[4] A fol 24 tal-proċess.
[5] Dikjarazzjoni hija mmarkata bħala Dok AB u tibda a fol 25 tal-proċess.
[6] A fol 100 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 103 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tas-27 ta’ Settembru 2022[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].

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 tat-12 ta’ Ġunju 2023[11] fejn l-avukat difensur tal-intimati rrinunzja għall-mistoqsijiet li kien għamel lill-Periti u sussegwentement l-partijiet qablu li l-kawża titħalla 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

[8] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 116 tal-proċess.
[10] A fol 117 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 123 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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.

---

[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*,** (Rik Nru: 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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti kopjużi eżebiti mir-rikorrent, u dawk tal-intimati li jikkontjenu wkoll rċevuti tal-ktieb tal-kera. L-istess intimati fid-dikjarazzjoni ġuramentata jikkonfermaw li ilhom residenti f'dan il-fond mill-14 ta' Lulju 1985 u qatt ma kkwerelaw dan l-aspett.

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[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, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). 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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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

---

[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) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jilqa’ l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u b’hekk jordna li l-intimati inkwilini jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta’ tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tielet talba.
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