BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 937/22JG
Nru fuq il-Lista: 69

Francis Cutajar [ID 732053M] f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti hutu Carmel Cutajar u Michaelangelo maghruf bhala Angelo Cutajar, u ta' l-assenti John Cutajar iben huh il-mejjet Joseph Cutajar, Liberata Saliba [ID. 857835M], Rita Agius [ID. 308542M], Beatrice Bartolo [ID. 241249M], u Elizabeth Ann maghrufa bhala Ann Vasallo [ID. 501056M], ahwa Cutajar; u Giulia sive Julia Magro [ID. 510963M], Sebastian Azzopardi 34865M], John Paul Azzopardi [ID. 221968M], u Joseph Azzopardi [ID. 32475M], ahwa Azzopardi ulied il-mejta Maria Pia maghrufa bhala Pia Azzopardi nee' Cutajar

vs

Mary Micallef [ID 0563257M] u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 28 ta' Novembru 2022[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru hdax (11) Triq id-Dejqa, Gudja, li huma jikru lill-intimat Mary Micallef, ghall-skop residenzjali versu l-kera ta' mitejn u ghaxar euro (€210) li tithallas kull sena bil-quddiem, bl-ahhar skadenza dik tat-8 ta' Ottubru 2022;*

2. *Illi l-esponenti akkwistaw dan il-fond mis-successjoni ta' John Cutajar li kien gie nieqes fil-5 ta' Frar 1975 u s-successjoni tieghu kienet giet denunzjata ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, Fergha tas-Successjoni, in forza tad-Denunzja Numru 1888/1975.*

3. *Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tallum, u dana kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;*

4. *Illi l-Artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta], mizjud bl-Att XX1V tal-2021, jghati dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammon li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022;*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, li dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Mry Micallef hija l-inkwilina tal-fond urban numru hdax (11) Triq id-Dejqa, Gudja, ai termini u applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   (a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond numru hdax (11) Triq id-Dejqa, Gudja.

   (b) Jghati zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

   (c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu.

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond numru hdax (11) Triq id-Dejqa, Gudja, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqgha ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti senjatament dik ta' danni, jekkk ikun il-kaz.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-20 ta' Diċembru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Jannar 2023[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.*
>
> *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.*

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.

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 25 ta' Jannar 2023[4].

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[5].

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[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[7], fejn ġew nominati il-Periti Alan Galea u Robert Musumeci, ġiet ippreżentata n-nota ġuramentata tat-test tal-mezzi

[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess.
[6] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 21 tal-proċess.

tal-intimata[8] u l-istess intimata iddikjarat li hija tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

Ra r-rapport tal-Periti datat 21 ta' Ġunju 2023[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[10] fejn ir-rikorrenti ppreżentaw numru ta' dokumenti rigwardanti t-titolu tagħhom. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolu. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie preżentat xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti tad-deċiżjoni finali, din is-sentenza qiegħda allura tingħata llum kif miftiehem.

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[11] 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.

---

[8] Din tinsab a fol 23 tal-proċess.
[9] A fol 210 tal-proċess.
[10] A fol 222 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

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[12]. 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti. Ukoll, l-intimata ma kkwerelatx dan l-aspett, anzi aċċettat lir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond relattiv.

---

[12] 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.

[13] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

[14] 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

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[15].

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 erba' mija u ħamest elef Ewro (€405,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[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. Huwa minnu li l-introjtu tal-intimata m'huwiex wieħed qawwi, iżda l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tal-kapital tagħha. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tmint elef u mitt Ewro (€8,100) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur m'huwiex korrett. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża bħala parti iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[17]. Semmai, din għandha tiġi indikata bħala intervenuta.

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".

[15] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[17] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Mary Micallef hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Micallef tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmint elef u mitt Ewro (€8,100) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sitt mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€675) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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