BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 178/22JG
Nru fuq il-Lista: 1

Salvina Siracusa (K.I 0855333M) u permezz ta' digriet tas-27 ta' Settembru 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Robert Laiviera (K.I. 39486M); Concetta Cini (K.I 0337636M), Tereza Attard (K.I 0133638M), Mary Anne Caruana (K.I 914145M)

vs

Rita Buttigieg (K.I 695054M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Frar 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 Salvina Siracusa, Concetta Cini, Tereza Attard u Mary Anne Caruana huma kom-proprjetarji tal- fond konsistenti innumerat bin-numri ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia Andrea Debono Square l-Isla.*

2. *Illi Salvina Siracusa għandha sehem ta' nofs indiviz tal- fond in kwistjoni li kienet akkwistat b'legat wara l-mewt ta' Antonia Zammit, kopja vera tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess tal-legat fl-Atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar tal-31 ta' Jannar 1995 flimkien mal-kopja tad-denunzja hawn annessi u mmarkati bħala Dok SS1 u SS2.*

3. *Illi Concetta Cini, Tereza Attard u Mary Anne Caruana bejniethom għandhom is-sehem tan-nofs indiviz l-ieħor tal-fond in kwistjoni li wirtu mingħand ommhom Josephine Previ, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin datata t-13 ta' Settembru 1996 annessa u mmarkata bħala Dok SS3.*

4. *Illi dan il- fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-konvenuta Rita Buttigieg għall-aktar minn ħamsin (50) sena, versu kera irriżorja ta' ħamsa u tletin Lira Maltin (Lm35) fis-sena, illum il-ġurnata bil-kera ta' mitejn u disa' ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena pagabbli sitt xhur bil-quddiem bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non- dekontroll anness u mmarkat bħala Dok SS4.*

6. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix*

it-tnejn fil-mija (2%) tal- valur liberu u frank fis-suq tad- dar t' abitazzjoni fil- 1 ta' Jannar 2022.

7. *Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal- mezzi tal- inkwilina Buttigieg li fir- Regolament dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

8. *Illi jekk l- inkwilina Buttigieg ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal- mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill- inkwilin żmien ta' sentejn sabiex jiġi vakat il- fond, veru kera ogħla minn dik preżenti.*

Għaldaqstant u in segwitu tal- fuq espost, l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, okkorendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni, inkluż bil- ħatra ta' Perit Arkitett:

1. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimata skont ir- Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u l- kapital tal- istess fil- 31 ta' Diċembru 2021.*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) fis-sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal- fond innumerat bin-numri ħamsa u tmenin (58) u ħamsa u disgħin (59) Triq il-Ponta ġia*

Andrea Debono Square l-Isla mill- 1 ta' Jannar 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u, fin- nuqqas, jekk l- intimata ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l- pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.

Bl- ispejjez kontra l- intimati in subizzjoni.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 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 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'

[2] A fol 4 tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.

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-intimata datata 8 ta' Mejju 2022[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[4] A fol 21 tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti m'għandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tistgħu tirrisjedi għajr il-fond* in kwistjoni, *minnha mikri.*

2. *Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li tikkonsisti biss f'għajnuna soċjali u cioe' f'pensjoni tar-romol. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-*triq.

3. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-*kriterji tat-test *tal-*mezzi stabbiliti *fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-*perjodu relattiv;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-*suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli *Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-*artikolu 4A tal-Kapitolu 69, *huwa għandu jqis il-*fatturi kollha *fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-*esponenti, *il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-*rikorrenti versus dak *tal-intimati, et cetera, biex b' hekk* kwalunkwe kera riveduta tkun *fl-*inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) *tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-*intimati hija tali illi lanqas *tippermettilhom iħallsu l-*massimu *tal-persentaġġ mill-*valur *tas-suq* stabbilit *fl-istess sub-artikolu;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-*esponenti *jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-*Att Numru *XXIV tas-sena 2021;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

7. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Mario Cassar.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 9 ta' Ġunju 2022[6] permezz ta' liema ġie ppreżentat testment.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-22 ta' Awwissu 2022[7].

[5] A fol 23 tal-proċess.
[6] A fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 37 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 22 ta' Settembru 2022[8] fejn ġiet ippreżentata *causa mortis*.

Ra n-nota tal-intimata datata 20 ta' Ottubru 2022[9], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

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[10].

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[11].

Ra rikors ta' Robert Laiviera tal-4 ta' Awwissu 2023[12] permezz ta' liema talab li jiġi jawtorizzat jassumi l-atti flok Salvina Siracusa, li ġiet nieqsa waqt l-andament tal-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2023[13], fejn il-Bord laqa' t-talba sabiex Robert Laiviera jassumi l-atti u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[8] A fol 51 tal-proċess.
[9] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 118 tal-proċess.
[11] A fol 119 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 129 tal-proċess.
[13] A fol 147 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

[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*,** (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.

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[17] il-Bord huwa sodisfatt kemm bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx skrutinati bl-ebda mod. Apparti minn hekk, minn qari tar-risposta jirriżulta ċar li l-intimata ma kkwerelatx dan l-aspett.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin 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 ħamsin elf Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

---

[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(6) u 6(5).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

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' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni 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 għalhekk jordna lill-intimata Rita Buttigieg sabiex tibda tħallas l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbgħa mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) 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