BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 151/22JG
Nru fuq il-Lista: 39

Joseph Debrincat (K.I. 22868M)

vs

Anthony u Rita konjuġi Farruġia (K.I. 924946M u K.I. 609849M rispettivament) u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenut *in statu et terminis ex lege.*

Il-Bord;

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

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Illi din hija kawża a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[2]*.*

2. Illi l-esponenti huwa propjetarju tal-fond bin-numru 82, Triq Annunzjata, Hamrun, Malta.

3. Illi dan il-fond hu preżentement mikri lill-intimati Anthony u Rita konjuġi Farruġia, versu l-kera annwa ta' €210.00. Din il-kirja bdiet qabel l-1995.

4. Illi r-rikorrenti jixtieq jitlob l-awtoriżazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u dan a tenur tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Għaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu :

a. wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, inkluż bl-opera ta' periti nominandi skond il-liġi, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

[2] Din inbidlet għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta skond digriet tat-12 ta' Ġunju 2023.

b. *Jeffettwa t-test tal-meżżi tal-intimati biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħhom, huma għandhomx dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mill-liġi;*

c. *F'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimati huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimati u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv;*

d. *F'każ li l-intimati m'għandhomx dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera nkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriżi dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimati huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Marzu 2022[3].

[3] A fol 3 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Ġunju 2022[4], 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 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*

[4] A fol 9 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-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 3 ta' Awwissu 2022[5], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandu jgib prova cara u inekwivoka tat-titolu tieghu, ossia li huwa proprjetarju tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti it-talbiet tar-rikorrenti huma neboluzi u konfliggenti, b'tali mod li l-azzjoni tar-rikorrenti hija irrita u nulla, stante li hemm kumulu ta' azzjonijiet li jikkontradixxu u jeskludu lil xulxin u dan kif jidher mill-premessi tar-rikors promotur fejn filwaqt li fl-ewwel premessi r-rikorrenti jiddikjara li l-kawza qed issir a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-premessa numru erbgha (4) r-rikorrenti jiddikjara li t-talba qed issir a tenur tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi ippruvat waqt is- smigh u t-trattazzjoni tal-kawza;*

[5] A fol 15 tal-proċess.

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti jopponu ghall-ewwel talba tar-rikorrenti u dan stante li primarjament dan ir-rimedju u/jew talba ma tohrog minn ebda disposizzjoni tal-Ligi u inoltre kwalunkwe zieda fil-kera ghandha semmai issir mas-sentenza finali wara li dan l-Onorabbli Bord ikun sema' u ra l-provi kollha mresqa mill-partijiet. Inoltre r-rikorrenti dejjem accetta il-kera minghand l-inkwilini intimati. Konsegwentement tali talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez;*
4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex qed jopponu ghat-tieni talba;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-tielet talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:*

    a. *Illi l-intimati eccepjenti, igawdu minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 82, Triq Annunzjata, Hamrun;*
    b. *Illi l-intimati eccepjenti ghandhom l-eta' ta' 75 sena u 73 sena rispettivament u l-pensjoni hija l-unika introjtu li l-eccipjenti ghandhom;*
    c. *Illi inoltre l-kapital tal-intimati eccipjenti ma jaqbisx l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
    d. *Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqilhom l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-*

favur taghhom tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigu ordnati jizgombraw mill-fond inkwistjoni;

6. *Illi fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini ghamlu kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti t-tielet talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm zghir li ghandhom l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedu, u izjed minn hekk, meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini wetqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum, filwaqt li jigi sostnut li ghandhom jibqghu jhallsu l-kera li prezentament ihalsu, hu,a ma ghandhomx jigu kostretti ihalsu rata ta' kera gholja, u fi kwalunkwekaz, zgur li ma ghandhomx ikunu kostretti ihalsu 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas tenendo in konsiderazzjoni ukoll tad-dħul baxx u tant limitat tal-eccipjenti;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti eccipjent jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wetqu l-obbligi taghhom skont il-liġi u tali kirja dejjem giet accettata minghajr*

ebda rizervi u/jew oggezzjoni u konsegwentement kwalunkwe awment fil-kera ghandu jibda' jiddekorri mill-kirja li jmiss;

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2022[6] dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-18 ta' Mejju 2022[7] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace. Dakinhar l-intimati ppreżentaw n-nota ġuramentata tagħhom bid-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimati tal-14 ta' Diċembru 2022[8], permezz ta' liema ġiet eżebita rċevuta tal-kera.

Ra n-nota tar-rikorrent tal-14 ta' Diċembru 2022[9], fejn ġew eżebiti dokumenti relattivi għat-titolu tiegħu fuq din il-propjetà. Għal xi raġuni din reġgħet ġiet eżebita fil-15 ta' Marzu 2023[10].

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-12 ta' Diċembru 2022[11].

---

[6] A fol 18 tal-proċess.
[7] A fol 137 tal-proċess.
[8] A fol 350 tal-proċess.
[9] A fol 352 tal-proċess.
[10] A fol 389 tal-proċess.
[11] Erronjament immarkat a fol 381 tal-proċess.

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[12].

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[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[14], fejn ir-rikorrenti talbu ngħataw korrezzjoni fl-att promotur tagħhom u b'hekk ġiet irtirata t-tieni eċċezzjoni tal-intimati, d-difensur tal-intimati iddikjarat li huma jirrikonoxxu lir-rikorrent bħala sid il-kera u l-kawża tħalliet 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[15] 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.

---

[12] A fol 420 tal-proċess.
[13] A fol 421 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 427 tal-proċess.
[15] 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[16]. 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[17]. 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[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti u anke mill-intimati li eżebew rċevuta tal-kera. Apparti min dan kollu wkoll, d-

---

[16] 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.

[17] 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.

[18] 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

difensur tal-intimati fl-aħħar seduta ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu lir-rikorrent bħala sid il-kera. B'hekk ftit tinftiehem l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 għoxrin elf Ewro (€220,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu 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, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena.

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

1) Jilqa' limitatament it-talbiet tar-rikorrent u b'hekk jordna li l-intimati inkwilini Anthony Farrugia u Rita Farrugia jibdew iħallsu lir-rikorrent l-

---

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".

[19] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

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

ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett mija u sitta u sittin Ewro sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta’ din is-sentenza.

2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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