# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Novembru 2023**

**Rikors Nru: 163/22JG**
**Nru fuq il-Lista: 3**

**Amalia sive Amy Bugeja [KI 3845M], Mark Bugeja [197068], James Bugeja [125272M], Susan Sultana [249069M]**

**vs**

**Kevin Farrugia [KI 327576M] u Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' Frar 2022[2], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn *ad litteram* esponew is-segwenti;

[1] L-okkju ġie korrett skont digriet tal-4 ta' Ottubru 2023 a fol. 82 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond maghruf bhala '3/4, 'Kevison', Triq Sofija, Bormla' liema fond huwa okkupat mill-intimat Kevin Farrugia b'titolu ta' kera.*

2. *U Billi l-fond kien gie mikri lill-intimat qabel l-1 ta' Gunju 1995 u llum il-gurnata l-intimat ihallas* ***mitejn u hames ewro (€205) fis-sena****.*

3. *U Billi l-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond gie valutat ghal tmenin elf ewro (€80,000) (kopja tar-rapport hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok A****)*

4. *U Billi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati li jitolbu sabiex l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija tas-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.*

5. *U Billi skond l-istess artikolu f'kaz li l-intimat ma jissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-inkwilin ghandu jinghata terminu sabiex jivvaka mill-fond u jhallas kumpens akkordat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ikun il-kaz.*

6. *U Billi filwaqt li l-esponenti jiirriservaw espressament id-drittijiet kollha taghhom u partikolarment sabiex jiksbu rimedju kostituzzjonali ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom inkluz dak derivanti minn kull restrizzjoni ghal kumpens percepibbli mill-kirja forzata mertu ta' dan ir-rikors.*

*Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:*

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej skond il-liġi u r-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u> (Avviż Legali 463 tal-2011 kif emendat minn żmien għal żmien; SL 16.11)*

2. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat* ***ma jissodisfax il-kriterji*** *tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond u jikkundanna lill-intimat jivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan il-Bord u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa nkluż li jistabilixxi l-kumpens li għandhu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond sakemm irodd il-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lir-rikorrenti;*

3. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi sabiex jibqa' fil-kirja (a) jirrivedi u jistabilixxi l-kera li għandha titħallas skond il-liġi fl-ogħla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 skond il-każ.*

4. *Jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha neċessarji u opportuni skond il-liġi.*

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

[3] A fol 4 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Mejju 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.*
>
> *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 jissoddisfa 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*

---

[4] A fol 8 tal-proċess.

*Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.*

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

Ra r-risposta tal-intimat datata 10 ta' Jannar 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza.*

2. *Illi l-esponenti mhux jikkontesta l-fatt li huwa l-inkwilin tal-fond maghruf bhala 3/4, 'Kevinson', Triq Sofija, Bormla, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Illi l-esponenti ghandu sitta u erbghin (46) sena u jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati hafna u ghalhekk id-dhul u l-kapital tieghu ma jeccedux is-somom stipulati mil-ligi.*

4. *Illi gialadarba l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi, it-talba ghall-izgumbrament tal-esponenti ghandha tigi michuda.*

5. *Illi l-esponenti dejjem hallas puntwalment, dejjem mexa mal-ligi u ghalhekk ma ghandux ibati l-ispejjez ta' din il-procedura.*

[5] A fol 18 tal-proċess.

6. *Salv eccezzjonijiet oħra ulterjuri.*

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[6].

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[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat datata 12 ta' April 2023[8] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif presedut tat-2 ta' Ġunju 2023[9] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Philip Mifsud.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-15 ta' Settembru 2023[10].

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023, din il-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

---

[6] A fol 32 tal-proċess.
[7] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 71 tal-proċess.
[10] A fol 74 *et seq* tal-proċess.

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.

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.

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[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 **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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt mill-fatt illi l-intimat iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa 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 mija u disgħin elf Ewro (€190,000). 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 ippruvata 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' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

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

---

[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 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(3) u 6(2).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimat Kevin Farrugia sabiex jibda jħallas l-ammont ta' tliet elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, lir-rikorrenti, f'kera għall-fond 3/4 Kevison, Triq Sofija, Bormla fl-ammont ta' tliet mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
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