BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 615/22JG
Nru fuq il-Lista: 2

Giuseppa Farrugia (K.I. 0266730M)

vs

John Collins (K.I. 703549M), Angela Collins (K.I. 545348M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' Lulju 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Kliem miżjud permezz ta' digriet mogħti fl-14 ta' Lulju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Zurrieq, li hija akkwistat in kwantu ghal nofs indiviz b'testment minghand il-mejjet zewgha Carmelo Farrugia li miet fl-1 ta' Gunju 2015, u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tat-12 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A".***

ii. *Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni huwa proprjeta shiha tar-rikorrenti stante li huma akkwistaw il-proprjeta' matul iz-zwieg taghhom.*

iii. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-17 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, ir-rikorrenti hallset it-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*

v. *Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lil John Collins fid-9 ta' Novembru 1990 bil-kera ta' Lm200 fis-sena, ekwivalenti ghal €466.00c, li jithallsu fid-9 ta' Novembru ta' kull sena, u dan skond **"Dokument D"** hawn anness,*

vi. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Collins huma tenuti jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€466.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

vii. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2021, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

viii. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi John Collins (K.I. 703549M) u martu Angela Collins (K.I. 545348M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 62, Flat 1, Aries, St. Martin Street, Zurrieq, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati John Collins (K.I. 703549M) u martu Angela Collins (K.I. 545348M) ai

termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. *Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. *Tikkundanna lill-inkwilina intimate John Collins (K.I. 703549M) u martu Angela Collins (K.I. 545348M) thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. *Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-4 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Settembru 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%*

[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 28 tal-proċess.

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 dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tas-17 ta' Novembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace.

Ra r-risposta tal-intimati datata 28 ta' Frar 2023[6], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 62, Flat 1, 'Aries', Triq San Martin, iż-Żurrieq b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

[5] A fol 32 tal-proċess.
[6] A fol 35 tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandhom jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;*

5. *Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* ***mingħajr*** *ma jordnalhom jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-esponenti jirrimettu ruħhom għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

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[7].

[7] A fol 38 tal-proċess.

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[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati ppreżentat fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023[9] fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex isir it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti finalment ippreżentat fit-22 ta' Ġunju 2023[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2023[11], fejn r-rikorrenti talbet korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li wara l-kliem Awtorità tad-Djar jitniżżlu l-kliem bħala intervenuta fil-kawża. Dakinhar il-Bord laqa' t-talba 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[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 39 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 45 tal-proċess.
[10] A fol 170 *et seq* tal-proċess. Erronjament intestat quddiem Maġistrat ieħor.
[11] A fol 180 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 eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Apparti minn hekk id-difensur tal-intimati ddikjarat li l-istess jirrikonoxxu r-rikorrenti bħala sid il-kera[16].

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[17].

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[18].

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 tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena.

---

[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] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

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

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

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

1) Jilqa’ l-ewwel talba u b’hekk jiddikjara li l-intimati John Collins u Angela Collins huma l-inkwilini tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.
3) Jilqa’ limitatament it-tielet u r-raba’ talba u għalhekk jordna lill-intimati John Collins u Angela Collins jibdew iħallsu l-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, fl-ammont ta’ tlett mitt Ewro u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€316.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames 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