BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 481/22JG
Nru fuq il-Lista: 8

Paul Brincat (K.I. 134749M) f'ismu proprju u bħala prokuratur ta' Saviour Brincat (K.I. 383052M), Maria Concetta Farrugia (K.I. 166750M), Josephine Debono (K.I. 170651M) u Carmel Brincat (K.I. 831953M)

vs

Lewis Farrugia (K.I. 48736M), L-Awtorita' tad-Djar (bħala *Amicus Curiae*) u Maria Concetta Farrugia kjamata in kawża skond digriet tal-31 ta' Lulju 2023.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat it-30 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi miegħu, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti qieghed jidher f'ismu, u, bhala mandatarju f'isem huh ***Saviour Brincat*** *(K.I. 383052M), permezz ta' prokura generali fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa, hawn annessa mmarkata* ***Dok 'A',*** *kif ukoll, qed jidher bhala mandatarju f'isem hutu l-ohra u cioe* ***Maria Concetta Farrugia*** *(K.I. 166750M),* ***Josephine Debono*** *(K.I. 170651M)* ***u Carmel Brincat*** *(K.I. 831953M**)** u dan permezz ta' prokura specifika fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok 'B';***

2. Illi r-rikorrenti (ahwa Brincat) huma lkoll co-propretarji fi kwoti ugwali bejniethom ta' fond bl-indirizz ***72 (38) Triq Hal Saflieni Paola,*** *liema propjeta' huma akkwistaw mill-eredita' tal-mejtiin genituri taghhom Paul u Maria Brincat nee Zerafa illi mietu rispettivament fit-tnejn (2) ta' Novembru 1995 (****Dok 'C')*** *u fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar 2001 (****Dok 'D') ;***

3. Illi missier ir-rikorrenti, Paolo Brincat, kien wiret b'titolu ta' legat, din il-propjeta' 72 (38) Triq Hal Saflieni Paola) minghand zijuh il-Monsignur Emmanuel Brincat u dan skond testment datat dsatax (19) ta' Mejju 1983, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, liema att qed jigi hawn anness u mmarkat ***Dok 'E';***

4. Illi sussegwentement l-wirt tal-mejjet missier ir-rikorrenti ddevolva skont testament "unica Carta" tat-tlieta (3) ta' April 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino hawn anness u mmarkat ***Dok 'F'*** *fejn huwa halla lil hames uliedu, Paul Brincat, Saviour Brincat, Maria Concetta Farrugia, Josephine Debono u Carmel Brincat ossia r-rikorrenti bhala eredi universali propjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu, f'sehem indaqs bejniethom fi kwoti ugwali kif jirrizulta mid-dikjarazjoni causa mortis tat-*

*30 ta' April 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa lie matt huwa anness u mmarkat bhala **Dok 'G';***

*5. Illi -fond in kwistjoni u cioe **72 (38) Triq Hal Saflieni Paola** mhux dekontrollat u ilu mikri lill-intimat Lewis Farrugia (K.I. 48736M) ghal decenni shah b'kera mizera, u illum ai termini tal-Att X tal-2009, bil-kera ta' mitejn u tmien euro sitta u hamsin centezmu (€208.56) fis-sena u dan skond ricevuta ricenti annessa u mmarkata **Dok ' 'H'** – kera li tigi awmentata kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja;*

6. Illi kif jinghad aktar 'l fuq, il-kera li l-intimat Lewis Farrugia qed ihallas a tenur tal-ligi tammont ghal mitejn u tmien euro sitta u hamsin centezmu (€208.56) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak il-fond seta' jgib fl-4 ta' Awissu 1914;

8. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossis l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet residenzjali Kontrollati, l-intimat Lewis Farrugia huwa inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira skond il ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

9. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn 1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fiq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

10. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet u jaghtihom zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

***GHALDAQSTANT** tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-*

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Lewis Farrugia (K.I. 48736M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 72 (38) Hal Saflieni Paola u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanz li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolata jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Lewis Farrugia (K.I. 48736M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)

mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissosstitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1- ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020;

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 72 (38) Hal Saflieni Paola u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. Tordna f'kaz illi l-intimat Lewis Farrugia (K.I. 48736M) ma jissodisfax il-kriterji u tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Lewis Farrugia mill-fond 72 (38) Hal Saflieni Paola in kwistjoni, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021

Bl-ispejjz u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-23 ta' Ġunju 2022.[2]

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata id-9 ta' Awwissu 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

[2] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 39 *et seq* tal-proċess.

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

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-intimat Lewis Farrugia datata it-22 ta' Awwissu 2022[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-26 ta' Ottubru 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fl-10 ta' Jannar 2023[6].

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].

---

[4] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 44 tal-proċess.
[6] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 50 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-intimat Lewis Farrugia tal-14 ta' Ġunju 2023 flimkien mad-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.[9]

Ra l-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Lulju 2023[10], fejn il-proċediment tħalla għas-sentenza finali.

Ra d-digriet tiegħu datat 31 ta' Lulju 2023[11] fejn ordna l-kjamata in kawża *ex officio* ta' mart l-intimat Maria Concetta Farrugia (K.I. 365836M).

Ra n-nota tal-kjamata in kawża Maria Concetta Farrugia ippreżentata fil-25 ta' Settembru 2023[12], liema nota ġiet a konjizzjoni tiegħu il-bieraħ 26 ta' Settembru 2023.

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[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

---

[8] A fol 51 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 58 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 235 tal-proċess.
[11] A fol 236 tal-proċess.
[12] A fol 239 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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 għall-każ odjern.

---

[14] 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.

[15] 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 dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti li ġew ippreżentati mir-rikorrenti. Barra minn dan, it-titolu ma jirriżultax illi ġie kkwerelat mill-intimati, tant li fl-udjenza tat-13 ta' Lulju 2023, quddiem dan il-Bord hekk issa presjedut, l-intimat Farrugia ddikkjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.[17]

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati 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[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 tliet mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena.

---

[16] 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".
[17] A fol 235 tal-proċess.
[18] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9. F'dan il-każ ma kienx hemm il-ħtieġa għall-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) stante li xorta waħda ma jidhirx li l-mara tal-intimat għandha kapital u/jew dħul li jaqbeż l-ammonti stabbiliti taħt ir-Regolamenti 5(7) u 6(6).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Għal xejn ukoll li l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae*. Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[21]. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba;
2) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi diġa' ġie mwettaq;
3) Jilqá it-tielet talba u jirrevedi l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia, 72 (38) Ħal Saflieni, Paola, Malta, fl-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€541.66) 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.

[20] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[22]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.