BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 15 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 754/2022

Albino Ellul (Maltese Passport Number 1277298), Leonard Ellul (K.I. 732547M), Francis Ellul (K.I 874848M), Raymond Ellul (K.I. 531863M), Mario Ellul (K.I. 531256M), Lucrezia Farrugia (K.I 132054M), Carmen Zerafa (K.I. 97255M), Edward Ellul (K.I 482365M) u Joseph Ellul (K.I. 693952M)

vs

Saviour Miruzzi (K.I. 0453349M) u b'digriet tas-6 ta' Ġunju 2024 ġiet ikkjamata in kawża Yvonne Miruzzi

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fid-19 ta' Settembru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi, r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ħmistax (15) 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa;*

2. *Illi nofs indiviż tal-fond għadda għand ir-rikorrenti per via di successione mingħand missierhom Carmelo Ellul li miet fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elf u disa' mija, sebgħa u disgħin (1997), u fejn il-wirt tiegħu idevolva fuq ir-rikorrenti, hekk kif jidher mill-causa mortis ta' Carmelo Ellul, hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument A1'** u kif korretta permezz tal-korrezzjoni insinwata hawn anessa u mmarkata **'Dokument A2'**;*

3. *Illl, in-nofs indiviż rimantenti tal-istess fond għadda per via di successione mingħand ommhom Veneranda Ellul, li mietet fit-tieni (2) ta' Settembru tas-sena*

elfejn u għoxrin (2020) u fejn il-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti, hekk kif jidher mill-causa mortis, hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dokument B'****;*

4. *Illi, permezz tat-testment unica charta, datat fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970), fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, l-konjuġi Ellul trasferixxew u nnominaw b'eredi universali propjetarji u padruni tal-ġid kollu tagħhom lil uliedhom, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument C'****;*

5. *Illi, b' kuntratt tat-tieni (2) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975), fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Ellul, xtara u akkwista l-utili dominju perpetwu u benefikati tat-terran u dar sovraposta għalih u dan kif jidher mil-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument D'****;*

6. *Illi, b'kuntratt tad-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disa' u sebgħin (1979), fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Ellul, ikkonċeda u trasferixxa b'titolu ta' sub-enfiteusi temporanja għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena mid-data ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u disa' u sebgħin (1979), il-fond bin-numru ħmistax (15) 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa, lill-konvenut, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument E'****;*

7. *Illi, din il-konċessjoni sub-emfitwetika temporanja kienet solament għal-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena u kellha tiġi terminata fis-sena elfejn (2000), madanakollu, fi tmiem din l-konċessjoni sub-emfitwetika temporanja l-konventu kellu l-jedd jibqa jokkupda dan il-fond b'kera mingħand ir-rikorrenti u għalhekk si tratta ta' impożizzjoni kontra l-volontà ta' sid;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat kif jirriżulta permezz taċ-ċertifikat hawn anness u mmakat* ***'Dokument F'****;*

9. *Illi, prezentament l-inkwilin qiegħed jħallas l-kera ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) paġabli kull sena bil-quddiem u ċertament din il-kirja hi irriżorja hekk kif ma tirriflettixx il-prezz reali tal-kera fuq is-suq miftuħ;*

10. *Illi, fid-dawl tal-introduzzjoni ta` l-emendi tal-Liġi permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftħuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022).*

11. *Illi, dan l-Onorabbli Board għandu jirrivedi l-kera għal-massimu permessibli mil-Liġi u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponenti ilhom snin sħaħ jsofru ksur tad-*

drittijiet fundamentali tagħhom minħabba li kienu qedgħin jirċievu kera irrizjorja, iżda ukoll minħabba l-fatt li l-Awtorita' tad-djar ser tagħti l-benefiċji sabiex tassisti lil konvenut.

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

*1. **Jiddikjara u jiddeċiedi** li Saviour Miruzzi (K.I. 0453349M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond bin-numru ħmistax (15) 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa ai termini tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*2. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Saviour Miruzzi (K.I. 0453349M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilt fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġ taħt l-Artikolu 1622A tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*3. Konsegwentament, **jiddikjara u jiddeċiedi** li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandha tiġi riveduta għal-ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalkunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), sabiex jiġu stabbiliti l-kondizzjonijiet ġodda tal-kera jekk jkun il-każ u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha opportuni u neċessarji li dan l-Onorabbli Bord iħoss li huma idoneju fiċ-ċirkostanzi nkluż li jappunta Periti operandi għal-finijiet ta' valur tal-fond in kwistjoni;*

*4. **Tikkundanna**, lill-inkwilin intimat Saviour Miruzzi (K.I. 0453349M) jibda jħallas l-kera tali kera hekk likwidata*

*5. **Jagħti** dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u tagħti żmien definit jekk ikun il-każ sabiex is-sidien jieħdu r-ripreża lura u l-pussess effettiv tal-fond bin-numru ħmistax (15) 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa mill-konvenut Saviour Miruzzi (K.I. 0453349M), u dan taħt dawk il-provedimenti li l-Onorabbli Bord iħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Ottubru 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

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.

Ra r-risposta tal-**intimat** ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi il-fond bl-indirizz ta' 15, 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa jinkera lill-esponenti taħt titolu validu ta' kera għas-somma annwali ta' mitejn u ħamsin ewro (€250), u dan b'rikonoxximent mill-atturi stess fir-rikors promotur hekk sottomess minnhom.*

2. *Illi primarjament, fir-rigward tal-ewwel talba tal-atturi, l-esponenti, ai termini tal- Kapitolu 158 u l-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-istess Ordinanzi, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' din il-kawża.*

3. *Illi fir-rigward tat-tielet talba attriċi, il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dana r-rikors ghandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilin.*

4. *Illi fil-mertu tal-istess tielet talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qegħin jippretendu t-talbiet fuqha l-atturi tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Ligi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera ma għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont iċ-ċirkostanzi finanzjarji tal-esponenti.*

6. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottempora ruħu mal-obbligazzjonijiet tiegħu qua inkwilin, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandux fond alternattiv fejn jista' jirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza tiegħu hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera, rikonoxxibbli kemm taħt id-dispożizzjonijiet speċjali taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll taħt id-dispożizzjonijiet ġenerali tal-kera taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Ra illi permezz ta' digriet datat 6 ta' Ġunju 2024, ġiet ikkjamata in kawża mart l-intimat, u ċioe' Yvonne Miruzzi li straħet fuq ir-risposta ppreżentata minn żewġha;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u l-kjamata in kawża ppreżentata fis-6 ta' Ġunju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 15, Fox, Pjazza Gian Franġisk Abela, il-Marsa lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Fit-tieni lok, l-Awtorita tad-Djar eċċepiet illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. Illi din l-eċċezzjoni ma reġgħetx issemmiet fil-kors ta' dawn il-proċeduri. Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma illi l-imsemmi Att huwa applikabbli għall-każ odjern.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda assi oħra.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellu tlieta u sebgħin (73) sena, filwaqt li l-kjamta in kawża kellha sebgħa u sittin sena (67) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital,

l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat u l-kjamata in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€135,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva

li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 33 tal-proċess.. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, ***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana*** *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[6]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2700) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimat u tal-kjamata in kawża billi:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Saviour Miruzzi u l-kjamata in kawża Yvonne Miruzzi huma l-inkwilini tal-fond 15, Fox, Pjazza Gian Franġisk Abela, il-Marsa, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġjiet ta' Malta, l-kera tal-fond in kwisjtoni

għandha tiġi riveduta għall-ammont ta′ elf u seba′ mitt ewro (€1700) fis-sena pagabbli mid-data ta′ din is-sentenza, kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa′ r-raba′ talba u jikkundanna lill-intimat u lill-kjamata in kawża jibdew iħallsu l-ammont ta′kera kif rivedut;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata in kawża sa fejn dawn huma inkompatibbli ma′ dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur