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

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 135/2023

Louis Farrugia u martu Alexandra Farrugia
(I.D. Nru. 697154M u 635655M rispettivament)

vs

Leonard Mizzi u Josephine Mizzi
(I.D. Nru. 0628261M u I.D. Nru. 0207162M rispettivament) u b'Nota ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2024, l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Leonard Mizzi

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-15 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponent Louis Farrugia huwa sid il-fond, ossija dar, bin-numru 9, "15th May", Sqaq San Gwann, Hal-Kirkop u dan permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat l-1 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar (hawn annessa kopja awtentikata* ***Dok. A****), liema fond kien qabel jappartjeni lil zijuh ir-Reverendu Leonard Farrugia li miet fis-26 ta' Frar 2000 u permezz ta' testament ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat is-26 ta' Marzu 1985 l-istess Reverendu Leonard Farrugia halla bhala eredi tieghu lir-rikorrent Louis Farrugia u lil hutu l-ohra Filippa Attard u Paul Farrugia. Susssegwentement l-imsemmija ahwa ghamlu d-divizjoni hawn aktar 'l fuq imsemmija;*

2. *Illi l-intimati ilhom jokkupaw l-fond surriferit sa mis-snin tmenin, b' titolu ta' kera stabbilit a bazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi temporanja li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995;*

3. *Illi l-ewwel kienet saret koncessjoni emfitewtika temporanja u sussegwentement fis-sena elfejn u sebgha (2007) l-inkwilini kkonvertew it-titolu ta' enfitewsi temporanju f'wiehed ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-sid, ma kellhux ghazla ghajr illi jippermetti l-kirja in kwistjoni stante illi ebda ligi ma kienet tippermetti mod iehor;*

4. *Illi l-intimati jhallsu kera fis-somma ta' €329.10 liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem fl-ammont ta' €164.55 fi Frar u Awwissu ta' kull sena (hawn annessi kopji tal-ircevuti* ***Dok. B*** *mis-sena 1987 'l quddiem). L-esponent qieghed ukoll jipprezenta affidavit tieghu (hawn anness u immarkat* ***Dok. C****);*

5. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti, liema kera ma setghet qatt tigi ricevuta kif jmiss;*

6. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

7. *Illi l-esponenti m'ghandhom ebda indikjazzjoni tal-mezzi tal-intimati;*

8. *Illi ghalhekk fl-istadju inizjali ta' dawn il-procedimenti, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, li ghandu jkun ibbazat fuq dak fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom; liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati u fuq il-kapital tal-kerrejja u liema test tal-mezzi jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis;*

9. *Illi f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l Onorabbli Bord ghandu jordna lill-istess intimati jivvakaw*

il-fond proprjeta' tal-esponenti filwaqt li jiddetermina kumpens lill-esponenti sakemm dawn jivvakawh;

10. *Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jipprezentaw l-prezenti rikors ai termini tal-artikolu 12B tal-istess kapitolu tal-ligi.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord jghogbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

i. *Jordna minnufih, li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 Tal-Ligijiet ta' Malta jsir it-test tal-mezzi tal-intimati u dana jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom.*
ii. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-rizultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond surriferit, u cioe' dak bl-indirizz numru 9, "15th May", Sqaq San Gwann, Hal-Kirkop fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW*
iii. *Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijjet godda tenut kont tac-cirkostanzi relattivi fosthom il-piz sproporzjonat ghall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bl-indirizz numru 9, "15th May", Sqaq San Gwann.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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-**intimati** ppreżentata fit-30 ta' April 2024 , li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat illi l-eċċipjenti dejjem ottempraw irwieħhom mal-liġijiet viġenti u għaldaqstant ma jistgħux jiġu attribwiti l-ebda ħtija jew nuqqas daparti tagħhom, fl-eventwalità li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom l-ebda diffikultà illi jsirilhom it-test tal-mezzi kurrenti u dan għaliex huma jissodisfawh, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal- esponenti. Di fatti l-esponenti totalment jiddependu mill-pensjoni li huma jirċievu u lanqas ma huma proprjetarji ta' xi fond ieħor;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, li kieku t-tieni talba tar-rikorrenti kellha tintlaqa' l-esponenti jispiċċaw jgħixu fit-triq għaliex huma mhuma

proprjetarji tal-ebda fond ieħor u lanqas għandhom il-mezzi sabiex jikru x'imkien ieħor;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massiva ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont taċ-ċirkustanzi tal-esponenti, inkluż il-fatt li I-mezzi tagħhom huma limitatissimi;

5. Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija u f'każ ta' kwalsiasi reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li għandu jassumi tali responsabbiltà.

6. Illi l-esponenti m'għandhomx ibatu I-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-30 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Sema' lill-intimat Leonard Mizzi fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024 jiddikjara li ilu żmien twil li telaq mill-fond in kwistjoni;

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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 9, 15th May, Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur li juru li l-fond in kwistjoni ġie għand ir-rikorrent Louis Farrugia *causa mortis*.

Illi l-Bord jinnota illi l-intimat Leonard Mizzi stqarr bil-ġurament li m'għadux jgħix fil-fond in kwistjoni u li huwa separat minn ma' martu Josephine Mizzi. Di fatti kienet biss l-intimata li ppreżentat prova tad-dħul u l-assi tagħha. Jinnota wkoll illi llum stess ir-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront ta' Leonard Mizzi. Illi għaldaqstant il-Bord se jgħaddi biex jiddetermina jekk l-intimata Josephine Mizzi tissodisfax il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha wieħed u sittin (61) sena.

Persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix il-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) 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 jinġidbu 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.

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mill-intimati jirriżulta illi l-intimata ma taqbiżx l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa t-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 ta' tliet mija u tlettax-il elf ewro (€313,000).

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 intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji straordinarji, 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 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 Ewropea 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. Kif jirriżulta mid-dokument anness mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-intimati jistgħu jiġu mgħejjuna mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria**

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

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-inkwilina u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' sitt elef, mitejn u sittin ewro (€6260) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni tal-fond numru 9, 15th May, Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop, filwaqt li jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont ta' sitt elef, mitejn u sittin ewro (€6260) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
4. U konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn inkompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.

---

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tigi miżjuda l-kera taht il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata protezzjoni biss lil min jikkwalifika ghat-test tal-mezzi

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur