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

Illum 04 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 876/2022

Carmel Abela u Maria Abela

Vs

Carmelo sive Charles Saliba u Annunzjata sive Nancy Saliba

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmel Abela u Maria Abela** fit-08 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:-

*1. Illi permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Dr George Cassar fl-erbgħa u għoxrin ta' Marzu, elf disa' mija wieħed u sittin (24/3/1961) (kopja tal-att immarkata bħala '**Dok A**'), l-esponenti Carmelo Abela, akkwista porzjoni ta' art fabbrikabbli, f'Raħal Ġdid, formanti parti mill-art imsejħa "tal-Ibwar" tal-kejl ta' ċirka sitta u ħamsin qasba kwadra (56 q.k.), mingħand is-sur Angelo Mangion, b'titolu ta' subċens perpetwu;*

*2. Illi permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Dr George Cassar fit-tmienja ta' April, tal-elf disa' mija tmienja u sittin (8 /4/1968) (kopja tal-att immarkata bħala '**Dok B**') l-esponenti ta u kkonċeda b'titolu ta' subċens temporanju għal sbatax-il sena, u ċioe' sas-sebgħa ta' April tas-sena elf disa' mija ħamsa u tmenin (7/8/1985), il-mezzanin numru 27, "Marcarm", f'Kent Street, il-Fgura, lill-intimat Carmelo Saliba;*

3. Illi wara l-iskandenzata' s-subċens temporanju, l-intimat baqa' jokkupa l-fond bħala kerrej, tant li għadu jokkupa l-fond in kwistjoni;

4. Illi permezz tal-preżenti rikors u ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022;

5. Illi f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jippermetti l-intimati żmien ta' sentejn (2) sabiex il-Fond jiġi vakat u f'każ illi dan iseħħ tikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

6. Illi r-rikorrenti qegħdin jirriżervaw d-dritt tagħhom li jintavolaw kull azzjoni legali u ġudizzjarja oħra fil-konfront tal-intimati kif ukoll tal-Gvern inkluż azzjoni kostituzzjonali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i. Illi f'każ li jirriżulta li I-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-kera tal-fond numru 27, "Marcarm", f'Kent Street, il-Fgura u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022; u

b. Tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

2. Jew alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw il-fond numru 27, "Marcarm", f'Kent Street, il-Fgura;

b. Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond de quo fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-09 ta' Jannar, 2023, 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.

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

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 qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Ra r-risposta ta' **Carmelo sive Charles Saliba u Annunzjata sive Nancy Saliba** ippreżentata fis-17 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-intimati jokkupaw il-fond b'titolu validu ta' kera;

4. Illi l-intimati dejjem aġixxew skont il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża de quo, u huma qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi;

5. Illi l-intimati qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;

6. Illi l-esponenti m'għandhom ebda proprjetà oħra fejn huma jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;

7. Illi l-intimati jirrilevaw illi l-kera dovuta tal-fond 27, Marcarm, Kent Street, Fgura, dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mil-liġi qua inkwilin;

8. Illi l-intimati lanqas ma għandhomx mezzi biex jakkwistaw proprjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħhom li ma jippermettilhomx tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għalkollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

9. Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

10. Illi, sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu "piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-fond kien battal u maż-żmien l-esponenti għamlu diversi rinnovazzjonijiet minn buthom fil-fond, fosthom kamra tal-banju, madum, mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma ġodda, għamara, aperturi, taraġ tal-injam, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm il-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-tipi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

13. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-età tal-esponenti, id-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

14. Illi di piu', u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

15. Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per ċentum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

16. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu I-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħu jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-28 ta' Marzu 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tiġi awmentata l-kera u f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-kuntratt ta' akkwist anness mar-rikors promutur.

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 mic-certifikat tat-twelid esebit jirrizulta li fis-sena li nfethet il-kawza l-intimati kellhom ħamsa u sebgħin sena (75) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-hamsin elf euro (€50,000). [1]

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf euro (€600,000) 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, sigurtjiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-test tal-mezzi. Ghalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni ghandu valur ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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 l-Bord josserva illi l-intimati m'għandhomx xi dħul u kapital sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 l-Att XXIV tal-2021, 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-

[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.

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-inkwilini fir-risposta tagħhom u fl-affidavit tal-intimat, u ċioe` li nefqu ammont sostanzjali ta' flus biex għamlu diversi xogħolijiet ta' manutenzjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali manutenzjoni fl-aħħar mill-aħħar gawdew minnha l-intimati fil-kors tal-pussess tagħhom tal-fond in kwistjoni.

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' erbat elef u mitejn ewro (€4200) fis-sena.

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Carmelo sive Charles Saliba u Annunjzata sive Nancy Saliba jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta minnhom għar-rigward tal-fond 27, Marcarm, Kent Street, il-Fgura, għandha tkun ta' erbat elef u mitejn ewro (€4200) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza u konsegwentement jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk kif stabbilita;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li ġie stabbilit li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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