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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 969/2022

Josephine Schembri (K.I. 667856M) u

Mary-Anne Schembri (K.I. 667956M)

-vs-

Josephine Caruana (K.I. 108144M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Diċembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru sittin (60) gia 34 fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo wara l-mewt ta' ommhom Maria Carmela Schembri li mietet nhar id-29 ta' April 1986 (kopja tad-denunzja hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok A)****.*

2. *Illi dana l- fond huwa soġġett għal kera minn qabel l- elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il- ġurnata jinsab mikri lill- intimata versu kera ta' mitejn u erbatax-il Ewro u erbgha centezmi (€214.04) fis-sena, bl-effetti tal-Att X tal- 2009.*

3. *Illi l- fond in kwistjoni mhux dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok B****.*

4. *Illi a tenur tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimata Caruana kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, hija kellha d-dritt a tenur tal- Att XXIII tal- 1979 biex tibqa' tabita fil- fond de*

quo taħt titolu ta' kera, b'żieda fil- kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

5. *Illi l- kera li qiegħda tħallas l-inkwilina ma tirriflettix il- valur reali tal- propjeta.*

6. *Illi ai termini tal- artikolu 4A tal- Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l- kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil- mija (2%) tal- valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni mill- 1 ta' Jannar 2022.*

7. *Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it- test tal- mezzi tal- inkwilin hekk kif stabbilit fir- Regolamenti dwar it- tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

8. *Illi jekk l- intimata Caruana ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li jippermetilha żmien ta' sentejn (2) sabiex tiġi vakata mill- fond versu kera ogħla minn dik presenti.*

***Għaldaqstant** u in vista tar- raġunijiet fuq premessi l- esponenti qegħdin jitolbu lil dan l- Onorabbli Bord sabiex, okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni:-*

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Josephine Caruana hija l-inkwilina tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru sittin (60) fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop.*

2. *Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimata Caruana skont ir- Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il- kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) fis- sena tal- valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru sittin (60) fi Triq San Rokku, Hal-Kirkop mill- 1 ta' Jannar 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u fin- nuqqas jekk l- intimata ma tissodisfax il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessa tirriprendi l- pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom l- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.*

Ra r-risposta ta' **Josephine Caruana** ppreżentata fit-8 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. Illi primarjament, l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 6, San Rokku, Ħal Kirkop u li din hija l-unika residenza tagħha.

2. Illi kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) fis-sens li l-mezzi tagħha ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-liġi.

3. Illi meta dan l-Onorabbbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti għandha età avvanzata u m'għandha l-ebda residenza oħra u konsegwentement jekk il-kirja għandha togħla, kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali u din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per ċentum tal-valur iżda ferm anqas.

4. llli subordinament u mingħajr preġudizzju, l-intimata Josephine Caruana m'għandhiex tbati l- ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi hija dejjem mxiet mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna.

Ra r-risposta tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-17 ta' April 2024 li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-27 ta' Novembru 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 tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 60, Triq San Rokku, Ħal-Kirkop u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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 tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata iddikjarat li tissodisfa l-kriterji 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 tmienja u sebgħin sena (78) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha iktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf euro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, 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, sigurtajiet 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-intimata taqbeż 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' mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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

---

[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.

tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali. 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 69 qabel dan ġie emendat bl-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-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 ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. 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]

[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 Ewropeja 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.*

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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 ħames mitt ewro (€4500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Josephine Caruana hija l-inkwilina tal-fond uffiċjalment immarkat bin-numru sittin (60) fi Triq San Rokku, Ħal-Kirkop;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta il-kera tal-fond numru sittin (60), Triq San Rokku, Ħal-Kirkop għandha tiġi riveduta għal erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur