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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 972/2022

1. Stephen Fenech [K.I. numru 430563(M)]

2. James Fenech [K.I. numru 0191574(M)]

3. Marco Fenech [K.I. numru 0495565(M)]

4. Diana Fenech [K.I. numru 0144468(M)]

vs.

1. Raymond Ciantar
[K.I. numru 138154(M)]

2. Mary Ciantar
[K.I. numru 123257(M)]

3. Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

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

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Gwann;

2. Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom George Fenech u Nicolina née Farrugia u dan in virtu tat-Testment unica charta in

atti Nutar Dottor Tonio Cachia datat 4 ta' Diċembru, 2003, li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkata bħala Dok A;

3. Illi l-istess George Fenech kien akkwista l-porzjon ta' art li fuqha hija mibnija l-istess blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 7 ta' Settembru, 1976 [Dok H];

4. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech, kien ikkonċeda l-flat in kwistjoni b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal perijodu ta' 21 sena lill-intimati u dan permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 8 ta' Mejju, 1979 [Dok I];

5. Illi minkejja l-fatt li dan iċ-ċens temporanju għalaq fit-8 ta' Mejju, 2000, l-intimati Ciantar baqgħu jokkupaw il-fond imsemmi u dan taħt l-operat tal-liġi, b'titolu ta kiri;

6. Illi l-intimati Ciantar jokkupaw l-imsemmi flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Gwann bħala r-residenza ordinarja tagħhom versu l-kera ta' erbgħa mija u ħdax-il Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€ 411.22) kull sitt xhur;

7. Illi l-intimati Ciantar qed iqisu ruhhom fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, u skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera dovut żdied skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, u llum jammonta għal erbgħa mija u ħdax-il Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€ 411.22) kull sitt xhur;

9. Illi skont ir-Rapport tal-Perit Eric Formosa, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***<u>is-suq liberu huwa ta' € 230,000.00</u>*** *[Dok J];*

10. Illi għalhekk r-rata ta' kera li hija perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi hija waħda irriżorja u dan partikolarment meta paragunat mar-rata ta' kera li jista' jippercepixxi dan il-fond fuq is-suq liberu;

11. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

12. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimatu għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord, Jilqa' t-Talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan l-Onorabbli Bord JogħġbU:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk Jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) Fl-eventwalita` li Dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati invece jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundannaw lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistawx iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistawx jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom;

u

(iii) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Gwann;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh liberu u battal u f'kundizzjoni tajba a favur tar-rikorrent;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni matul il-perijodu ta' żmien akkordat fit-talba preċedenti;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Frar, 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. 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-28 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma l-inkwlini tal-fond mertu ta' din il-kawza, b'titolu ta' kera u dan wara li ghalaq il-perjodu tac-cens temporanju kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-nutar George Bonello DuPuis tat-8 ta' Mejju 1979 li gie anness mar-rikors promutur tar-rikorrenti.*

2. *Illi huma ma jopponux ghall-ewwel talba ossija li jissoggettaw ruhhom ghat-test tal-mezzi, mill-liema jirrizulta li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;*

3. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti.*

4. *Illi konsegwentament it-tielet talba ghandha tigi michuda stante li ghandhom mezzi limitati u jissodisfaw it-test tal-mezzi,*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-12 ta' Mejju 2023 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 49, Juventus, Triq il-Kappuċini, San Gwann lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti iridu 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 u man-Nota ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2023 minn fejn

jirriżulta illi l-fond *de quo* iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz tal-wirt tal-ġenituri tagħhom.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew 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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom ħamsa u sittin sena (65) sena u tmienja u sittin sena (68) sena rispettivament.

<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 relevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500). Filwaqt li 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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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 euro (€245,000) għall-perjodu rilevanti. Filwaqt li persuna 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 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-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-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' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji u garaxx stmat fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000), 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' erbat elef u tmien mitt ewro (€4800) fis-sena.

Decide

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

(i) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

(ii) Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jikkundannahom iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4800) fis-sena bħala kera tal-fond 49, Juventus, Triq il-Kappuċċini, San Ġwann, liema kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Il-kera hawn riveduta għandha titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Il-Bord qiegħed kastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talba għall-imposizzjoni ta' kundizzjonijiet ulterjuri msemmija fit-tieni talba stante li dwn huma obbligazzjonijiet *ex lege*;

(iii) Jiċħad it-talba enumerata (iii) in vista li ġie dikjarat li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

(iv) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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