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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 19/2023

Muscat Rosario k/a Rino
Galea Carmela
Ciantar Pauline
Tabone Antonietta k/a Antoinette

Vs

[1] Horace Abela [127548 M]
[2] Violet Abela [791847 M]
u
[3] Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 92 "Sasha" Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta.*

2. *Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni Causa Mortis ippubblikat fl-atti tan-Nutar Alexandra Micallef datat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (hawn anness u mmarkat bħala Dok A);*

3. *Illi b'kuntratt datat dsgħatax (19) ta' Ottubru tas-sena elf disgħa mija sebgħa u tmenin (1987), fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, ir-rikorrenti kienu ikkonċedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-fond de quo lill-intimati Abela (hawn anness u mmarkat bħala Dok B);*

4. *Illi b'hekk din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet iżda l-imsemmija intimati konjuġi Abela baqgħu jirrisjedi fil-fond de quo a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 (kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta) u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedi fil-fond taħt titolu ta' kera (Vide Dok C);*

5. *Illi l-intimati preżentement iħallsu kera ta' mija u disgħin Ewro (€190) kull tliet (3) xhur (vide Dok D);*

6. *Illi din il-kirja żgur ma tirriflettix il-prezz reali tal-kera fuq is-suq miftuħ, u liema kera hija baxx u puerili wisq meta kkomparat ma dak li r-rikorrenti jistaw iddaħħlu realment fuq is-suq miftuħ;*

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet 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 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

8. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjuġi Abela skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostwixxuhom;*

9. *Illi għalhekk kellu jsir dan il-rikors;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux :–

1) ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimati Horace Abela u Violet Abela huma l-inkwilini tal-fond 92 "Sasha" Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2) ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta` l-intimati Horace Abela u Violet Abela li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

3) ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *il ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 92 "Sasha" Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4) ***Jordna*** *u* ***jikkundanna*** *lill-intimati Horace Abela u Violet Abela jibdew jħallsu tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5) ***Jordna****, f'każ illi l-intimati Horace Abela u Violet Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati Horace Abela u Violet Abela jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond 92 "Sasha" Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan L-Onorabbli Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 ta' Marzu, 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*](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 fl-20 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 92, Sasha, Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi, u ghalhekk l-ewwel talba ghandha tintlaqa.*

2. *Illi l-esponenti ma ghandhomx oggezzjoni li jigu ssoggettati ghat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Reglamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom.*

3. *Illi l-esponenti jirrilevaw 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;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament, b'dana li l-hames talba ghandha tigi michuda fl-intier.*

5. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigi kkastigata talli ottemprew ruħhom mal-liġi;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fid-29 ta' Novembru 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 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 bid-dokumenti annessi 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 miċ-ċertifikat tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom ħamsa u sebgħin (75) sena u erbgħa u sebgħin (74) sena rispettivament. 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), mentri persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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).[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 s-sitt mitt elf euro (€600,000) u l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000) rispettivament 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-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 għandu valur 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 l-Bord josserva illi l-intimati għandhom investiment li ma jistax jingħad li hu sostanzjali pero` lanqas hu negliġibbli. 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 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

[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.

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.

Illi finalment, il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment fil-każ partikolari għandu jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti, u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti

---

[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.*

tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[7].

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 illi l-intimati Horace Abela u Violet Abela huma l-inkwilini tal-fond 92, "Sasha", Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta 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-Ligijiet ta' Malta l-kera tal-fond 92, "Sasha", Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem ;

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Horace Abela u Violet Abela iħallsu l-ammont ta' kera kif awmentata b'effett mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. 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

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021