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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 65/2023

ANTHONY CASSAR [K.I. NRU. 0437546M], ALEXANDER CASSAR [K.I. NRU. 0689457M], SUZANNE BUGEJA [K.I. NRU. 0400373M] U FIONA GATT [K.I. NRU 0134177M]

VERSUS

MARIO CAMILLERI [K.I. NRU 81955M] U DOREEN CAMILLERI [K.I. NRU 288154M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-8 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll ko-propjetarji assoluti, tal-fond, appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq Mountbatten, il-Ħamrun.*

2. *Illi r-rikorrenti Anthony Cassar u Alexander Cassar, inizjalment saru propjetarji ta' nofs-indiviż ta' l-istess fond mal-mewt ta' missierhom Nicola sive Nicholas Francis Cassar [K.I. nru. 0034620M], li miet fis-17 ta' Ġunju, 2010. Dan hu rifless fid-dikjarazzjoni causa mortis u immissjoni fil-pussess datata 30 ta' Ottubru, 2010 li kopja tagħha hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: A**'.*

3. *Illi sussegwentement, ir-rikorrenti Anthony Cassar u Alexander Cassar, saru propjetarji assoluti ta' l-istess fond mal-mewt ta' ommhom Maria Assunta Cassar neé Stivala [K.I. nru. 066721M], li mietet fit-2 ta' Frar, 2022. Dan hekk kif johrog mid-dikjarazzjoni causa mortis u immissjoni fil-pussess datata 1 ta' Awwissu, 2022 tar-rimanenti sehem fuq l-*

*istess fond hawn indikat. Kopja tad-dikjarazzjoni hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: B**'.*

4. *Illi r-rikorrenti l-oħra, Suzanne Bugeja u Fiona Gatt, aħwa Cassar, saru propjetarji tas-sehem fil-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' missierhom Manwel sive Emanuel Cassar nhar il-25 ta' Jannar, 2005, li kien ukoll ingħata prelegat fuq l-istess fond hawn fuq indikat hekk kif aħjar precizat fiz-zewg dikjarazzjonijiet causa mortis fuq riferiti.*

5. *Illi għall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi għall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '**Dok: C**' u '**Dok: C.1**'.*

6. *Illi fuq il-fond in kwistjoni kien inħareġ ordni ta' dekontroll fid-19 ta' Frar 1975 hekk kif jirriżulta mill-kopja tal-istess ordni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok: D'**. Qiegħed jiġi anness ukoll ċertifikat relattiv immarkat bħala '**Dok: E**'.*

7. *Illi b'hekk il-fond in kwistjoni huwa milqut bl-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola l-lokazzjoni in kwistjoni.*

8. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti skond dak li jrid l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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 fl-1 ta' Jannar, 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

***Għaldaqstant**, l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jgħoġbu:*

I. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Mario Camilleri u Doreen Camilleri huma inkwilini tal-fond, appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq Mountbatten, il-Ħamrun.ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

II. *Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar, 2022 u l-31 ta' Diċembru, 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2022;*

III. *F'każ li jsib li l-intimati ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura jordna li l-inkwilini jkunu permessi sa' żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

IV. *F'każ li jsib li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar, 2023.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-12 ta' Ġunju, 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 tal-**intimati** ppreżentata fil-15 ta' Ġunju, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond* ***immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats accessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disghin (96), bl-isem ta' St Anthony Flats, fi Triq Mountbatten, il-Hamrun,*** *u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħha minn Dan l-Onorabbli Bord.*

Illi fir-rigward tat-<u>tieni, it-tielet u r-raba'talba</u>, l-esponenti jeċepixxu;

2. *Illi huma ċertament li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul taghhom u il-kapital taghhom fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat illi l-esponenti huma pensjonanti, u m'għandhom l-ebda propjeta' immobbli.*

3. *Illi, konsegwentement, l-esponenti għandhom mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, Dan l-Onorabbli Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.*

4. *Illi l-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilu jħallas l-massimu tal-persentaġġ tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond hawn fuq indikat, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva.*

6. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni taghhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwiegeb għal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna Dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu huma dejjem osservaw il-liġijiet viġenti.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-23 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 96, St. Anthony Flats, Flat 1, Triq Mountbatten, il-Ħamrun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jridu 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.

Fit-tieni lok, l-Awtorita tad-Djar eċċepiet illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. Illi din l-eċċezzjoni ma reġgħetx issemmiet fil-kors ta' dawn il-proċeduri. Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma illi l-imsemmi Att huwa applikabbli għall-każ odjern.

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.

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 tmienja u sittin sena (68) sena u disgħa u sittin sena (69) 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). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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.[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 ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

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, 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 seba' mitt ewro (€4700) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Mario Camilleri u Doreen Camilleri huma inkwilini tal-fond, appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq Mountbatten, il-Ħamrun, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq Mountbatten, il-Ħamrun fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro

(€4700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

5. 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