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

Illum 22 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 17/2023

Carmelo Vella Id. 662545M, Nazzarena maghrufa bhala Frances Muscat Id. 169063M, Dorianne Ellul Id. 140086M, Shannon Spiteri Id. 167095M, Stephanie Abdilla Id. 239284M u Martin Spiteri Id. 597354M

-vs-

Mary Bonello Id. 627157M u l-Awtorita tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-11 ta' Jannar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti, salv ghal Martin Spiteri, huma s-sidien tal-fond numru tmienja (8) bl-isem 'St Joseph' fi Triq San Karlo gewwa Hal Ghaxaq liema fond kien jappartjeni lil Nazzareno Vella in segwitu ghal divizjoni in atti tan-Nutar George Cassar tal-21 t'Ottubru 1964 (Dok A anness);*

2. *Illi fil-fatt Carmelo Vella u Nazzarena k/a Frances Muscat wirtu l-istess fond minghand missierhom Nazzareno Vello flimkien m'ohthom id-defunta Theresa Vella, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra u cioe` Dorianne Ellul, Shannon Spiteri u Stephanie Abdilla wirtu l-istess fond minghand ommhom, Theresa Spiteri nee` Vella u Martin Spiteri thalla minn martu Theresa Vella l-uzu u l-uzufrutt tal-gid kollu taghha (Dok B);*

3. *Illi jirrizulta li l-istess fond kien gie koncess lil certu Guzeppa Mifsud b'titolu ta' kera, liema kirja intirtet minn bintha Mary Bonello u llum qed tithallas is-somma ta' mija u ghaxar ewro u hamsin centezmu kull sitt xhur (€110.50) kull sitt xhur u dan kif jirrizulta mill-ircevuta hawn annessa u mmarkata Dok C;*

4. *Illi l-esponenti jidhrilhom illi l-kera ezistenti ta' mija u ghaxar ewro u hamsin centezmu kull sitt xhur (€110.50) hija baxxa wisq u ma tirriflettix il-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh;*

5. *Illi permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti reċentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ingħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta s-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċċessarja u opportuna:-

(1) *Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuta Mary Bonello ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;*

(2) *F'każ illi l-konvenuta Mary Bonello tissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru tmienja (8) bl-isem 'St Joseph' fi Triq San Karlo gewwa Hal Ghaxaq għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2023 u konsegwentement tordna lill-konvenuta Mary Bonello sabiex tibda thallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata;*

(3) *F'każ illi l-konvenut Mary Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuta Mary Bonello ghandha tizgombra mill-fond fi żmien sentejn dekoribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

(4) *Tagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċċessarju u opportun.*

Ra r-risposta ta' **Mary Bonello** ppreżentata fl-14 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

(i) *Illi l-esponenti għandha titqiesu bħala li tissodisfa l-kriterji tad- dħul u tal-kapital tat-test tal- mezzi u kwindi t-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda;*
(ii) *Ili fi kwalsiasi każ, il-pożizzjoni tal-esponenti hija waħda mingħajr ħtija w għalhekk lanqas m'għandha tbagħti l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*
(iii) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi fil-liġi;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-25 ta' Gunju, 2024, 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 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-intimata ppreżentata fis-6 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 tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 8, St. Joseph, Triq San Karlo, Hal-Ghaxaq 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 esebiet dokumentazzjoni dwar il-mezzi tagħha.

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 ħamsa u sebgħin sena (75) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena, tkun

tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€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 ewro (€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 u wkoll tar-rendikont esebit fil-15 ta' Marzu 2024, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknići 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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali u tgħix bil-pensjoni. 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-

[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.

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-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]

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.

---

[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.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina 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-intimata billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata Mary Bonello tissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond 8, , St. Joseph, Triq San Karlo, Hal-Ghaxaq għandha tkun ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4800) kull sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Konsegwentement jordna lill-intimata Mary Bonello tibda tħallas il-kera hekk awmentata;
3. Jiċħad it-tielet talba;
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