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

Illum 24 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 706/2022

Mary Bugeja (K.I. 405450M)

Vs

Melita Mifsud (K.I.631945M) armla minn Vincent Mifsud (K.I. 677039M)
Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Bugeja** fil-31 ta' Awwissu, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. llli r-rikorrenti Mary Bugeja hija I-proprjetarja tal-fond bin-numru 298, Emwin House, Triq il-Kanun, Santa Venera.

2. llli l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti per via di successione mill-ereditá tal-mejjet raġel tagħha France Bugeja, Ii miet fit-18 ta' Lulju 2021, u Ii ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Spiteri fl-04 ta' Mejju 2022 proprjetà I-istess France Bugeja kien wiret mingħand I-mejjet missieru Emanuel Bugeja Ii miet fl-20 t'April 2007, u I-mejta ommu Maria Bugeja, Ii mietet fid-29 t'Ottubru 2009 u Ii ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-05 ta' Settembru 2007 Ii kopja tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "DOK A"

3. llli I-fond in kwistjoni hu mikri Iil Melita Mifsud u preċedentament lilha u Iil żewġha Vincent Mifsud (KI: 677039M) bil-kera miżera ta' Eur 210.00 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont I-għoli tal-ħajja.

4. llli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija I-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, I-intimat hija I-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, skont il-liġi validament fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021.

5. llli ai termini taI-Artikolu 4A(3)(c) taI-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej Ii għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt I-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti oħra Ii jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-01 ta' Jannar u I-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru, 2020.

6. llli ai termini taI-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara Ii jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti żmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata.

Għaldaqstant, tgħid I-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dana I-Onorabbli Bord m'għandux:

i. Jiddikjara u jiddeċiedi illi I-intimata Melita Mifsud [KI. Nru. 677039M] hija I-inkwilina tal-fond bin-numru mitejn u tmienja u disgħin [298], Emvinm Triq il-Kanun, Santa Venera u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza Ii Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri taI-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna Ii jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt I-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra Ii jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn I-01 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

iii. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont Ii ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru mitejn tmienja u disghin [298], Emvin, Triq il-Kanun, Santa Venera u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'każ illi I-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, I-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi

żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-01 ta' Gunju 2021.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Ottubru, 2022, 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 ta' **Melita Mifsud** ippreżentata fit-3 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk susssegwenti, ir-rikorrenti ghandha iggib prova cara u inekwivoka tat-titolu taghha, ossia li hija proprjetarja tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghal fini ta' korrettezza r-rikorrenti ghandha iggib prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, sabiex ikun kkonfermat jekk tali test tal-mezzi u eventwali talbiet ghandhomx isiru ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti tikkonferma li hija inkwilina tal-fond 298, Emvin, Triq il-Kanun, Santa Venera u tikkwalifika bhala kerrej u ilha tirrisjedi f'dan il-post b'titolu ta' lokazzjoni sa minn ferm qabel l-1995. Konsegwentement ma hix qed topponi ghall-ewwel (1) talba;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma hix qed topponi ghat-tieni (2) talba u cioe sabiex isir it-test tal-mezzi;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-intimata hija intitolat li tkompli tokkupa l-imsemmi fond bhala d-dar t'abitazzjoni taghha;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti , fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilina ghamlet kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fiha l-ligi stess;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti teccepixxi li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tieghu li jistabilixxi l-persentagg li a bazi tieghu ghandu jsehh l-awment fil-kera, ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-eta' tal-*

intimata eccipjenti, l-introjtu li ghandha l-eccipjenti, l-kapital minimu li tippossjedi, u kif ukoll ghandu jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilina wettqet kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum. Konsegwentement l-eccipjenti m'ghandix tkun kostretta thallas 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas;

8. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezjonijiet precedent u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-esponenti eccipjenti dejjem wetqet l-obbligi taghha bhala inkwlina u konsegwentement kwalunkwe awment ghandu jibda jghodd mid-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti tissodisfa il-kriterju tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:*

   a. *Illi l-intimata eccepjenti tgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 298, Emvin, Triq il-Kanun, Santa Venera;*
   b. *Illi introjtu li l-eccipjenti tircievi u l-kapital tal-intimata eccipjenti ma jaqbzux l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
   c. *Illi jsegwi li, l-eccepjenti tissodisfa l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqqilha l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur taghha tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex tigi ordnata tizgombra mill-fond inkwistjoni;*

10. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-ispejjez tal-procedura odjerna, l-intimata esponenti m'ghandix tigi tenuta thallas kwalunkwe spejjez gudizjarji stante li hija qatt ma naqas li thares l-obbligazzjonijiet taghha u dejjem aderixxiet ruhha mal-ligi nostrana;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord u r-rapport addizjonali tal-istess Membri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pprocediet bir-rikors odjern sabiex tigi riveduta l-kera tal-fond numru 298, Emwin House, Triq il-Kanun, Santa Venera u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu taghha u li hi wahidha is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur li juru l-provenjenza tal-fond in kwistjoni.

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 sebgha u sebgħin sena (77) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin 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 ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-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, meħud kont il-potenzjal tiegħu, għandu valur ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000). Illi in vista li ttieħed kont tal-potenzjal tal-fond, il-Bord ordna li jiġi redatt rapport addizzjonali bil-valur tal-fond bla potenzjal. Illi l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord għall-fond in kwistjoni bla potenzjal hija dik ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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 għandha ammont ta' investimenti u depoziti bankarji li ma jistgħux jitqiesu li huma negligibbli. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` taghha. 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 gie 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` tieghu 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu 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.

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimata eċċepiet illi għamlet xi benefikati. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

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-sid, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Teknici tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) 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 l-intimata Melita Mifsud hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 298, Emvin House, Triq il-Kanun, Santa Venera, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera, kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għall-fond bin-numru 298, Emvin House,

Triq il-Kanun, Santa Venera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;
5. 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