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

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 458/2023

Carmen Cutajar
(K.I. 355652M)

u

Josephine Magro
(K.I. 370053M)

vs

Roberta Speranza
(K.I. 530879M)

u

L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta ***in statu et terminis ex lege***

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmen Cutajar u Josephine Magro** fis-06 ta' Settembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi dan hu rikors a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

2. *Illi l-esponenti huma sidien il-mezzanin bin-numru 3, Rosemarie, Triq Alexander, Ħamrun. Illi din il-propjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni liz-zija tar-rikorrenti, Carmela Camilleri, illum defunta.*

3. *Illi l-imsemmi Carmela Camilleri, permezz ta' testment datat il-05 ta' Jannar, 2013 in atti n-Nutar Dottor Ivan Barbara ħalliet lill-esponenti bħala werrieta universali tagħha, u konsegwentement, l-esponenti akkwistaw nofs is-sehem indiviż tal-mezzanin hawn fuq imsemmi. (ara testment hawn anness u mmarkat Dok A);*

4. *Illi permezz ta' kuntratt ieħor in atti n-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, datat l-4 ta' Ottubru, 2014, ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti nofs indiviż tal-immobbli hawn fuq deskritt mingħand iben id-defunta Carmela Camilleri, Paul Camilleri. Illi għalhekk, ir-rikorrenti huma il-propjetarji tal-imsemmi immobbli; (ara vera-kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok B);*

5. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lill-omm il-konvenuta Roberta Speranza għal għexieren ta' snin u żgur sa mis-sena 1952. Illi llum il-ġurnata, l-konvenuta tħallas il-kera fis-somma ta' €247 fis-sena bil-quddiem, bl-awmenti skont il-Liġi (artikolu 1531Ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera ma hijiex qed tiġi aċċettata;*

6. *Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li qiegħdha tiġi imposta tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti għall-benefiċċju uniku tal-intimati;*

7. *Illi r-rikorrenti jixtiequ jitolbu l-awtorizzazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kera tiġi awmentata għall-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' din is-sena u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u dan a tenur tal-Artikolu 4(A)(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk kemm il-darba il-konvenuti jissodisfaw it-test tal-mezzi.*

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

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

2. *F'każ illi l-konvenuta tissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 3, Rosemarie, Triq Alexander, Ħamrun għall-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, 2023 u konsegwentement jordna lill-konvenuta sabiex tibda tħaallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

3. *F'każ illi l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi li l-konvenuta għandha tiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli 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 neċessarju u opportun.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-24 ta' Ottubru, 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan.

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' **Roberta Speranza** ippreżentata fid-29 ta' Frar, 2024, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi l-intimata qieghda tintavola din ir-risposta bil-beneficcju moghtija mill-Agenzija tal-Ghajnuna Legali.*

2. *Illi l-intimata tikkonferma illi hija verament tokkupa l-fond numru 3, Rosemarie, Triq Alexander, Il-Hamrun u li dan il-fond de quo huwa r-residenza unika taghha.*

3. *Illi l-intimata ma ghandhiex assi u/jew dhul li jaccedi l-ammonti stipulati mill-ligi u dan kif ser jirrizulta tul is-smiegh ta' dawn il-proceduri odjerni tramite dikjarazzjoni guramentata tal-assi u kapital taghha.*

4. *Illi ghalhekk ser jirrizulta illi l-intimata ser tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda bl-ispejjez, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti partikolarment sabiex l-intimata tizgombra mill-fond in kwistjoni u kwalunkwe kumpens li qieghed jigi mitlub.*

5. *Illi ghalhekk, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jiehu*

konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozizzjonijiet tal-ligi.

6. *Illi di piu, l-intimata dejjem aderexxiet mal-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-lokazzjoni u li thallas il-kera b'mod puntwali.*

7. *Illi ghal dawn ir-raguni l-Onorabbli Bord ghandha tqis ukoll ic-cirkostanzi kollha tal-intimata peress illi ma hijiex f'posizzjoni finanzjarju illi thallas kera f'ammont stravaganti.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-27 ta' Ġunju 2024 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 3, Rosemarie, Triq Alexander, Ħamrun 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 erbgħa u erbgħin sena (44) sena. Fir-rigward

tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u tletin (36) u ħamsa u erbgħin (45) sena, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tmienja u tletin elf ewro (€38,000).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi d-disgħin elf ewro (€90,000) 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. 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 ta' mitejn u sebgħin elf ewro (€270,000).

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-benefiċċji soċjali. Min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa

---

[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.

konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan ġie 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` 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` tad-Djar, 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' ħamest elef u erba' mitt ewro (€5400) 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 Roberta Speranza tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond 3, Rosemarie, Triq Alexander, Ħamrun għandha tkun riveduta fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt ewro (€5400) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem; Konsegwentement jordna lill-intimata Roberta Speranza 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