



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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 62/2023

Maria Dolores Gatt (K.I. 91242M)
Alan Gatt (K.I. 282767M)
Marco Gatt (K.I. 241665M)

Vs

Benjamin Busuttil (K.I. 548345M)
Anne Busuttil (K.I. 740043M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Maria Dolores Gatt, Alan Gatt u Marco Gatt** fis-7 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu gie premiss u ntalab is-segwenti:

- 1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond Polly House, No. 101, Bart Street, Hamrun u dan stante li I-fond inxtara permezz ta' kuntratt tal-25 t'April tal-1968 quddiem in-nutar Dr. Paul Pullicino mir-raġel tal-esponenti, li miet fis-17 ta' Ġunju 1999, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi esebit bħala Dok A, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra wirtu n-nofs indiviż l-ieħor minn missierhom. Dok B.*
- 2. Illi, il-fond de quo, huwa suġġett għal-lokazzjoni versu l-intimati Benjamin u Anne konjuġi Busuttil, u l-avanti kawża tagħhom, żgur sa meta gie akkwistat il-fond mir-rikorrenti, allura mill-1968, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiġh u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

3. Illi ai termini tal Att XXIV tal-2021 (I-Att dwar ir-Riforma ta-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera għandu dritt li jipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn jitlob li I-ammont pagabbli bħala kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li jiġi pprezentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri u ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord tal-Kera għandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skont I-Artikolu 1622A ta-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

5. Illi fejn I-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilina żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. II-kumpens pagabbli lis-sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul I-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;

Għaldaqstant I-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konjuġi Busuttil ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skont I-Artikolu 1622A ta-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond Polly House, No. 101, Bart Street, Hamrun għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

4. Jordna, f'każ li I-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, I-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovrta indikat fi

żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.

Ra r-risposta tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-17 ta' April, 2023, li permezz taghha ddikjarat is-segwentni:-

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 tbatu 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 sviluppata. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra r-risposta ta' **Benjamin Busuttil u Anne Busuttil** ipprezentata fil-11 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

Illi it-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċhuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

- 1. Fl-ewwel lok il-gudizzju tar-rikors ma huwiex integru stante illi l-Awtorita tad-Dja rma hijiex intimata/intervenuta f'dawn il-proceduri kif stipulat fl-artiklu 4A tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
- 2. Fit-tieni lok l-esponenti jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi kif ser ikun ippruvot waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*
- 3. Illi l-atturi għandhom jippruvaw illi huma s-sidien tal-fond in kwistjoni;*
- 4. Illi fi kwalunkwe kaz il-kera kif riveduta m'għandhiex toghla għall-valur ta' 2% imma sa 2% u dan stante illi l-esponent m'għandhomx il-mezzi finanzjarji biex ihallas il-kera f'dak l-ammont billi huma pensjonanti;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati pprezentata fl-4 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha gew ipprezentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirrizulta illi r-rikorrenti jikru l-fond Polly House, No. 101, Bart Street, il-Ħamrun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata u l-intimati talbu li r-rikorrenti igibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord

din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti ešebiti mar-rikors promutur u mal-affidavit ta' Maria Dolores Gatt ipprezentat fl-4 ta' April 2024.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dhul u tal-assi tagħhom.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dhul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirrizulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tmenin sena (80) sena u tmienja u sebghin sena (78) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dhul, persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul 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 jingibdu 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.

¹ Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dhul 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-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi 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 hames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweg, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dhul u l-kapital tal-konjuġi konguntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluz dawk bankarji, ma jirrizultax illi l-intimati jaqbzu l-ammonti ta' dhul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla 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 ħmistax-il elf ewro (€215,000).

Illi l-legislatur halla 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 pprezentati 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, m'għandhom xi mezzi sostanzjali, 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 gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn gie dikjarat li gie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid johloq 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 jghix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-gurisprudenza 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

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-

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'kazijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirrizulta mid-dokument ipprezentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jigi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et⁴**, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158⁵ tenniet:

*"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm 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 al** ta' 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 taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-gurisprudenza 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 gust li l-kera tal-fond in kwistjoni toghla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena.

26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deciża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

⁴ 1 ta' Diċembru 2021

⁵ L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taht 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 jahdem bi qligh id-differenza bejn 25% tal-qligh u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Illi fl-ahharnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti 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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond Polly House, No. 101, Bart Street, il-Ħamrun qieghda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem ;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza ;
4. Jiċhad ir-raba' talba ;
5. Jiċhad 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
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur

⁷ Deċiża fis-17 ta' Frar 2021