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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 94/2023

Josette Micallef (455970M)
vs
Gilbert Grima (177253M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Josette Micallef** fit-22 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti wirtet minghand iz-zija taghha, ossia Lorenza sive Laura Cilia, li kienet xebba minghajr ulied, il-fond ufficjalment markat bin-numru erbgha u sebghin (74) u jismu 'Briza', fi Triq Sir Patrick Stuart, Gzira, kif mikri lill-intimat ghal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena.

Illi d-dikjarazzjoni causa mortis relattiva saret, u t-taxxa tal-boll thallset.

Illi l-ahhar kera li ddepozitaw l-intimati kienet ghall-iskadenza li ghalqet fl-1 ta' Jannar 2023, u l-kera tithallas f'Jannar ta' kull sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2023, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

- *(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 74, Briza, Triq Sir Patrick Stuart, Gzira;*
- *(b) jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
- *(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-fond 74, Briza, Triq Sir Patrick Stuart, Gzira, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' April, 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.

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' **Gilbert Grima** ppreżentata fit-18 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari għandha tiġi msejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar kif dejjem isir f'każijiet simili.

2. Illi huwa minnu li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond 74, "Briza", Triq Sir Patrick Stuart, Gżira, liema fond huwa mikri lill-esponenti bil-kera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena.

3. Illi l-esponenti ilu jgħix fil-fond imsemmi minn mindu twieled jiġifieri mill-21 ta' Jannar 1953 (ara Ċertifikat tat-Twelid immarkat Dok A), jiġifieri għal dawn l-aħħar sebgħin (70) sena, peress li l-ġenituri tiegħu kienu krew l-istess fond snin qabel bil-kera miftiehma mas-sid, l-antenati tar-rikorrenti f'din il-kawża. Imbagħad, wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu, l-esponenti baqa' jabita fil-post bi ftehim u bil-kunsens tas-sid.

4. Illi l-esponenti dejjem u invarjabbilment ħallas l-kera minnu dovuta lis-sid, liema kera dejjem ġiet aċċettata mis-sid.

5. Illi l-esponenti dejjem u invarjabbilment ħa ħsieb il-fond in kwistjoni lilu mikri tant li żammu f'kondizzjoni ottima u dejjem żamm skrupolożament mal-kondizzjonijiet kollha tal-kirja, tant li matul is-snin kollha tal-kirja, l-istess sid qatt ma lmentat minnu.

6. Illi llum l-esponenti Gilbert Grima, li huwa ġuvni, għandu 70 sena u kwindi ma jaħdimx u jgħix bil-benefi ċċji soċjali li jirċievi kull xahar kif ser ikun ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

7. Illi l-esponenti huwa wkoll persuna diżabilitata u dan ukoll, żgur jagħmilha impossibbli għalih li jaħdem.

8. Illi l-esponenti ma jippossjedi ebda assi immobbiljari u l-fond li fih jgħix, dak fuq imsemmi, huwa I-unika post li għandu fejn jabita.

9. Illi għalhekk l-esponenti Grima m'għandux il-mezzi li jħallas kera għola minn dik li ġa qed iħallas u dan ser jiġi ampjament ippruvat mid-dokumenti li ser jesebixxi fil-mori, liema dokumenti ser iservu wkoll bħala t-test tal-mezzi tiegħu, hekk kif mitlub mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.

10. Illi in kwantu għat-talba (ii) din għandha tiġi miċħuda stante li kif ser jirriżulta mid-dokumenti esebiti fil-mori tal-kawża, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi.

11. Illi fid-deliberazzjoni tiegħu, il-Bord għandu jikkonsidra d-dħul baxx u limitat u n-nuqqas ta' mezzi tal-esponenti kif ukoll il-kondizzjoni tiegħu.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-5 ta' April 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 pproċediet bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 74, Briza, Triq Sir Patrick Stuart, Gżira 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 tipprova t-titolu tagħha u li hi waħidha s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħin sena (70) sena.

<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 rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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 ewro (€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.

Illi l-Bord ħa konjizzjoni ta' dak sottomess fir-risposta tal-intimat, u cioe` li hu għandu diżabilita`. Illi skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin ikollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja.

Illi l-Bord jinnota li l-intimat ma ressaq l-ebda prova dwar il-gravita` tad-diżabilita` li jsofri minnha. Għaldaqstant se jgħaddi biex jeżamina

jekk l-intimat jikkwalifikax jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tiegħu.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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 l-Bord josserva illi l-intimat għandu mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha. 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.[1]

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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet

[1] 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

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet 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, 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 Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' it-tielet talba u jistabilixxi li l-kera riveduta tal-fond 74, Briza, Triq Patrick Stuart, Gżira għandha tkun ta' ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat lir-rikorrenti mid-data ta' din is-sentenza;

---

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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

[4] *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.*

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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