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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 92/2023

M&M Blocks Limited [C-90756]

vs

Harold sive Harry Caruana [K.I. 0087248M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **M&M Blocks Limited** fil-21 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi s-socjeta rikorrenti hija propjetarja tal-fond, konsistenti f'maisonette bin-numru ufficjali tmintax (18), fi Triq Bonavita, minn fejn hi accessibbli, u kantuniera ma' Triq il-Ballut, San Giljan, inkluza l-arja taghha, kif ahjar deskritta fid-diversi atti relattivi ghall-akkwist ta' l-istess, maghmula in atti tan-Nutar Mark Anthony Debono permezz ta' liema l-istess rikorrenti akkwistat il-propjeta de quo, ossia, kuntratt datat 24 ta' Settembru 2020 [**Dok MM1**], iehor datat 18 ta' Marzu 2021 [**Dok MM2**], u zewg atti ohra datati entrambi 12 ta' Novembru 2021 [**Dok MM3 u Dok MM4**];*

ii. *Illi jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' bejgh in atti tan-Nutar Dottor F.X. Dingli datat 4 ta' Frar 1985, l-intimat Harold Caruana akkwista l-utile dominju temporanju u benefikati ghaz-zmien li kien fadal minn 25 sena li bdew jiddekkorru fil-5 ta' Lulju 1977 tal-fond surriferit, skond koncessjoni enfitewtika temporanja kostitwita nhar il-5 ta' Lulju 1977 in att tan-Nutar Dottor F.X. Dingli, kif jidher mill-annessa nota t'insinwa, annessa u mmarkata **Dok MM5**, kif se jigi ahjar muri u pruvat fil-mori tal-kawza;*

iii. *Illi bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti, ai termini tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, fi tmiem t-terminu tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja surriferita, l-inkwilin baqa jghix fl-istess fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, li baqa jigi hekk rilokat ghaf-favur tieghu ai termini tal-ligi, fejn illum ghadu hekk jirrisjedi u jgawdi minn dan it-titolu ta' kera;*

iv. *Illi t-titolu ta' kirja li jgawdi minnu l-intimat Harold Caruana fuq il-fond tas-socjeta rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

v. *Illi ai termini tal-ligi, l-intimat Harold Caruana jinkwadra ruhu taht id-definizzjoni ta' kerrej u huwa l-inkwilina/kerrej rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi tal-istess tifsira;*

vi. *Illi l-kera li l-intimat inkwilin prezentament ihallas hija ta' mitejn u dsatax-il ewro u tletin centezmu tal-ewro (€219.30) fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur;*

vii. *Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimat lis-socjeta rikorrenti hija kera rizorja bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-fond kapaci jgib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

viii. *Illi ghalhekk is-socjeta rikorrenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta;*

ix. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-istess Kapitolu u fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabiliti fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022;*

x. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun semgha evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti zmien sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandhu dritt li jircievi kera sa 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

Ghaldaqstant, tghid l-intimata l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimat Harold Caruna u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-rizultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimat Harold Caruana mill-fond, konsistenti f'maisonette/ mezzanin bin-numru ufficjali tmintax (18), fi Triq Bonavita, min fejn hi accessibbli u kantuniera ma' Triq il-Ballut, San Giljan, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Onorabbli Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat jhallas il-kumpens hekk likwidat;*

3. *Jiddikjara u Jiddeciedi, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghall-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond, konsistenti f'maisonette/mezzanin bin-numru ufficjali tmintax (18), fi Triq Bonavita, min fejn hi anke accessibbli u kantuniera ma Triq il-Ballut, San Giljan, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023 u jordna sabiex il-kera tithallas lis-socjeta rikorrenti mill-intimat hekk kif dikjarat;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-18 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' **Harold sive Harry Caruana** ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 8, gia 18, Triq Bonavita San Giljan b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u li ilu jagħmel dan mis-sena 1985, minn meta akkwista l-utile dominju għall-perjodu rimanenti minn 25 sena li bdew jiddekorru fis-sena 1977;*

2. *Illi l-esponent jirrileva li hu jgħix f'dan il-post waħdu u li l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandu jibqa igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tiegħu dwar varjazzjoni tal-kera dan l-Onorabli Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent li jgħix biss bil-pensjoni tas-Sigurta' Soċjali;*

5. *Illi għalhekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera* **mingħajr** *ma jordnalu jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-esponeni jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-4 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 l-intimat jiddetjeni l-fond bl-isem ta' numru 18, Triq Bonavita, kantuniera ma' Triq il-Ballut, San Ġiljan b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lilu b'ċens fl-1985.[1]

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bil-kuntratt t'akkwist datat tal-24 ta' Settembru 2020 u żewġ kuntratti oħra tat-12 ta' Novembru 2021, ilkoll annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa d-dħul u l-kapital tiegħu in sostenn ta' dak dikjarat minnu li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-

[1] Dokument MM5 a fol. 51

dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-Ċertifikati tat-twelid esebiti jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u sebgħin (75) 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, sigurtjaiet 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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa t-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 fis-suq liberu u frank ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimat jgħix bil-pensjoni u m'għandux xi kapital sostanzjali. 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-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.[2]

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-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 33 tal-proċess.. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[3], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[4] 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)"*[5]

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' ħamest elef ewro (€5000) fis-sena.

---

[2] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[3] 1 ta' Diċembru 2021

[4] 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

[5] *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.*

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 peress li fil-mori twettaq it-test tal-mezzi u għaldaqstant din it-talba hija eżawrita;
2. Jiċħad it-tieni talba ;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Harold sive Harry Caruana jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta minnu għar-rigward tal-fond 18, Triq Bonavita, kantuniera ma' Triq il-Ballut, San Ġiljan qiegħda tiġi riveduta għas-somma ta' ħamest elef ewro (€5000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza u konsegwentement jikkundanna lill-intimat Harold sive Harry Caruana iħallas lis-soċjeta` rikorrenti il-kera hekk kif stabbilita ;
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