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

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 860/2022

Michelle Ellul ID 427788M

Vs

Anthony Albanese ID 616041M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Michelle Ellul** fit-2 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat id-dar numru sitta (6) Triq George Borg Olivier, San Giljan bil-kera ta' ħames mija u sittin Euro (€560.00)) fis-sena, liema kirja bdiet ħafna qabel l-1 ta' Gunju 1995. Site plan annessa ***Dok A***

Illi dan il-fond iddevolva fuq l-esponenti mill-wirt ta' Hilaire Vincenti li miet fit-28 ta' Jannar 2019 kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Sarah Anne Agius fis-16 ta' Ottubru 2019. Kopja ***Dok B***

Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tiġi riveduta biex tilħaq ammont li ma jeċċedix is-somma ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Għaldaqstant l-esponenti titolb, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) F'każ illi l-intimata tgħaddi mit-test tal-meżżi, jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69, b'effett mid-data tas-sentenza jew data oħra anteċedenti li jogħġbu jiffisa dan il-Bord.

(b) *alternativament, u fil-każ illi l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-meżżi, jordna l-iżgumbrament tagħha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Jannar, 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' **Anthony Albanese** ppreżentata fit-18 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond 6, Triq George Borg Olivier, San Ġiljan.*

2. *Illi l-esponent jikkonferma li huwa jokkupa l-fond 6, Triq George Borg Olivier, San Ġiljan taħt titolu ta' kera, liema kirja hija waħda protetta.*

3. *Illi, hekk kif ser jiġi pruvat fis-smiegħ tal-provi, l-esponent jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-Test tal-Mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test Tal-Mezzi) L.S. 16.11, u għaldaqstant għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi inkluż it-tkomplija tal-kirja a favur tiegħu.*

4. *Illi l-esponent dejjem osserva l-obbligi kollha imposti fuq mill-liġi bħala inkwilin, u kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabilixxi kera ġdida għandhom jitqiesu l-fatturi kollha fil-liġi fosthom il-benefikati li l-esponent għamel fil-fond u tiswiijiet straordinarji li huwa għamel a spejjeż tiegħu.*

5. *Illi l-esponent m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fit-22 ta' Novembru 2023 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 numru 6, Triq George Borg Olivier, San Ġiljan b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid tal-fond in kwistjoni.

Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa diversi dokumenti sabiex jiġi stabbilit jekk jissodisfax jew le il-kriterji tad-dħul u kapital tat-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-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu wieħed u tmenin (81) 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-intimat, 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.

[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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Di fatti, l-intimat ippreżenta affidavit ta' martu Indre Albanese, ma' liema affidavit ġew annessi numru ta' dokumenti dwar dħul u assi tal-istess konjugi.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata u mal-affidavit ta' Indre Albanese ma jirriżultax illi l-intimat u martu jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital 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 fis-suq liberu u frank ta' sitt mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€675,000).

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 u martu għandhom investimenti sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma tistax tiddisponi kif irid 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 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]

[3] 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

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` mar-risposta tagħha. 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 t-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' tlettax-il elf u ħames mitt ewro (€13,500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Anthony Albenese jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u

[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.*

għaldaqstant qiegħed jiffissa l-kera riveduta tal-fond numru 6, Triq George Borg Olivier, San Ġiljan fl-ammont ta' tlettax-il elf u ħames mitt ewro (€13,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur