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

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 113/2023

Carmela Falzon ID 0419932M

Vs

Francis Refalo ID 005062M u Rita Refalo ID 0039864M

Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmela Falzon** fl-1 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1.Illi r-rikorrenti hija sid il-fond li jinsab numru hamsa u erbghin (45) gia numru hamsa u sebgin (75) Triq Bishop Scicluna Hal Qormi.

2.Illi tali fond ghalkemm llum jinsab mikri lill-intimati bil-kera ta' tlett mija u disgha u erbghin ewro u erbghin centezmu (Ewro 349.40c) fis-sena li tithallas Ewro 174.70c kull sitt xhur.

3. Illi jinghad ukoll tali titolu ta' kera huwa a bazi tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif jirrizult amill-anness kuntratt tal-5 ta' Awissu 1988 atti Nutar Antoine Agius li permezz tieghu dan il-fond inghata b'cens temporanju ta' LM150 fis-sena ghal zmien hamsa u ghoxrin (25) sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt u dan kif jirrizulta mill-anness kuntratt Dok CF2.

4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporajna meta skadiet l-intimati jew l-antenati taghhom baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni peress li huma cittadini ta' Malta u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom d-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'jieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kulll 15-il sena u qatt aktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979;

5. Illi sal-lum il-gurnata l-intimati Refalo qed ihallsu kera mizera ta'€349.98c fis-sena u dan b'mod abbusiv u illegali stante li l-Att XXIII tal-1979 dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979 u ta protezzjoni mhux misthoqqa lil intimati Bugeja li huma cittadini ta' Malta ordinarjament resident fil-fond in kistjoni u li z-zjieda fil-kera kienet mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq;

6.Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera b'dan li r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk ikun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mil-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

7.Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Refalo skondir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwanlunkwe rogalementi li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom liema test tal-mezz ghandu jkun bazat fuq id-dhul tal-inkwilini l-intimati Refalo bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Refalo fil-31 ta' Dicembru 2018.

8.Illi jekk l-inkwilini intimate Refalo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lil intimati zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat u il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet kun pagabbli skond l-artikolu 12 jew 12A tala-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia € 349.98c x 2 cioe € 789.96c is-sena.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:

i.Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Refalo huma l-inkwilini tal-fond numru hamsa u erbghin (45) gia numru hamsa u sebgin (75) Triq Bishop Scicluna Hal Qormi ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b' titolu ta' enfitewsi temmporanja ghal perijodu ta' 21 sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm 1500 skond koncessjoni enfitewtika temporanja tat-8 ta' Awissu 1988 atti Nutar Antoine Agius;

ii.Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Refalo li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l- Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Refalo bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Refalo fil-31 ta' Dicembru 2018.

iii.Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru hamsa u erbghin (45) gia numru hamsa u sebgin (75) Triq Bishop Scicluna Hal Qormi u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Refalo ma jissodisfawx l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir- rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv.Jordna, f kaz illi l-intimati Refalo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Refalo mill-fond numru hamsa u erbghin (45) gia numru hamsa u sebgin (75) Triq Bishop Scicluna Hal Qormi fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 tal-**intimati** ppreżentata fid-19 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppew s-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru ħamsa u erbgħin [45], gia numru ħamsa u sebgħin (75) Triq l-Isqof Scicluna, Ħal-*

Qormi, u għaldaqstant għandhom jiġu dikjarati bħala tali minn dan l-abbli Bord, anke ai termini tal-ewwel talba rikorrenti ;

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' [45], gia numru ħamsa u sebgħin (75) Triq l-Isqof Scicluna, Ħal-Qormi;*

3. *Illi a bażi ta' mertu, kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'**Artikolu 5(5)** u **Artikolu 6(4)** tal-**Liġi Sussidjarja 16.11** u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi u m'għandhomx jiġu ordnati jiżgumbraw il-proprjeta' [45], gia numru ħamsa u sebgħin (75) Triq l-Isqof Scicluna, Ħal-Qormi, u dan ai termini tat-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti;*

4. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta' **Artikolu 47 tal-Kap 69,** u dan sabiex l-esponenti jkunu jistgħu jibbenefikaw mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera;*

Daqstant l-esponenti jissottomettu għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord, bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati esklussivament mir-rikorrenti.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-23 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 45 gia` 75, Triq l-Isqof Scicluna, Ħal-Qormi u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi waħida s-sid tal-fond in kwistjoni. L-istess talbu

l-intimati. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur u bid-dokumenti annessi mal-affidavit tar-rikorrenti pprezentat fit-23 ta'April 2024.

Illi permezz tad-dikjarazzjonijiet ġuramentati ppreżentati minnhom, l-intimati ddikjaraw li huma jissodisfaw il-kriterji 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-ċertifikat tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom disgħa u ħamsin (59) sena u wieħed u sittin (61) sena rispettivament.

Persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix il-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) 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 jinġidbu 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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mill-intimati jirriżulta illi l-intimati ma jaqbżux l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-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 tletin elf ewro (€230,000).

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li m'għandhomx xi mezzi finanzjarji straordinarji, min-naħa l-oħra hemm 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 Ewropea 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 anness mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-intimati jistgħu jiġu mgħejjuna mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria**

[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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

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]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza 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 ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Refalo huma l-inkwilini tal-fond numru ħamsa u erbgħin (45) gia` numru ħamsa u sebgħin (75) Triq l-Isqof Scicluna, Ħal Qormi ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b' titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm1500 skont konċessjoni enfitewtika temporanja tat-8 ta' Awissu 1988 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. Konsegwentement jilqa' wkoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4600) fis-sena

---

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tigi miżjuda l-kera taht il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata protezzjoni biss lil min jikkwalifika ghat-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.*

pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba. Għaldaqstant jilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati;

4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eċċezzjoni stante li l-Awtorita tad-Djar ipparteċipat bis-sħiħ f'dawn il-proċeduri u ngħatat kopja tad-dokumenti pprezentati mill-intimati;
6. U konsegwentement jiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur