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

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 239/2023

Roslyn Kitcher (460272M)

Vs

Carmelo Zammit Id. 392757M u Josephine Zammit Id. 763654M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Roslyn Kitcher** fit-2 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta' l-appartament internament markat bin-numru tnejn (2), fil-blokk ufficjalment markat bin-numru erbgha u erbghin (44) u jismu 'Farrugia Flats', fi Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun.

Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-10 ta' Lulju 1980, l-awturi tal-esponenti Gaetano u Caterine, ahwa Farrugia, kienu kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena lil Saviour Azzopardi, l-appartament fuq imsemmi, ghal skop residenzjali, bis-subcens annwu u perpetwu ta' LM84 (ekwivalenti ghal €195.67) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fl-10 ta' Lulju u fl-10 ta' Jannar ta' kull sena.

Illi sussegwentement l-intimati akkwistaw id-drittijiet subenfitewtiċi fuq dan l- appartament, u daħlu jokkupawh bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

Illi l-koncessjoni subenfitewtika imsemmija skadiet fl-10 ta' Lulju 2001, u b'effett tal-ligi, l-intimati baqghu jokkupaw l-appartament imsemmi b'titolu ta' kiri.

Illi l-esponenti ddikjarat it-trasmissjoni causa mortis ta' dan l-appartament favur taghha, u hallset il-boll dovut skond il-ligi, b'att ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Dottor Joe Cilia fit-28 ta' Settembru 2020.

Illi prezentement, l-intimati jiddepozitaw fir-Registru tal-Qorti s-somma ta' €195.66 kull sitt xhur.

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. 12B** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u>, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera ta' dan l-appartament jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament residenzjali 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) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-**art. 12B(3)(c)** tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

> *(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-appartament 44, Farrugia Flats, Flat 2, Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun;*
> *(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan l-appartament, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
> *(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-appartament Flat 2, 44, Farrugia Flats, Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan l-appartament fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-25 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 fil-31 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi, fl-ewwel lok, l-esponenti jikkonfermaw li huma inkwilin tal-fond fl-indirizz 44, Farrugia Flats, Flat 2, Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun;*

2. *Illi fil-mertu, l-esponenti ċertament illi jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital taghhom fil-perjodu relattiv u certament ghalhekk li t-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontriha;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha tizdied gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjara tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

4. ***Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li huma jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;***

5. *Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, u f'kaz biss illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'kaz illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassistihom kemm sabiex ihallsu l-kera hekk awmentata u kemm sabiex isibu residenza alternattiva;*

6. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-14 ta' Mejju 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 minn dak dikjarat fir-rikors promutur u fir-risposta jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-fond numru 44, Farrugia Flats, Flat 2, Triq il-Kappillan Mifsud, Ħamrun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

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

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellhom sitta u sittin (66) sena u disgħa u sittin (69) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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). Filwaqt li persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tkun 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 li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji 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' 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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, 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 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]

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**

[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

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 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-intimati billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jiċħad it-tieni talba (enumerata (iii) (a) (b) u (c) fir-rikors promutur) u għaldaqstant jilqa' t-tieni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati;
3. Jilqa' t-tielet talba (enumerata (iii) fir-rikors promutur) u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond 44, Farrugia Flats, Flat 2, Triq il-Kappillan Mifsud, Ħamrun għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza. Konsegwentement jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk riveduta.
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

[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.*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur