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

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 80/2023

Ingrid Dalli (ID No. 126376M) u Ian Dalli (ID No. 40579M)

vs

(i) Louis Bugeja (ID No. 35352M) u martu Dolores Bugeja (ID No. 262353M); u

(ii) L-Awtorita' tad-Djar qua amicus curiae

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Ingrid Dalli u Ian Dalli** fil-15 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numerat ufficjalment 99, imsemmi "Saint Paul's House", fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera ("il-Fond"). L-esponenti wirtu nofs indiviz minn dana l-fond minghand missierhom Joseph Dalli, hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt tat-25/10/2018 hawn anness bħala Dokument A, filwaqt li n-nofs indiviz rimanenti gie donat lilhom minn ommhom Rose Dalli bis-sahha ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Tiziana Maria Refalo datat 28/9/2019, hawn anness bhala Dokument B.*
2. *Illi l-Fond kien gie originarjament mikri lill-intimati konjugi Bugeja minn Joseph Dalli (missier l-esponenti) ghal skop ta' abitazzjoni. Il-kirja li jgawdu l-intimati konjugi Bugeja hija wahda hekk imsejha protetta peress li taqa' fil-parametri tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Ill fil-fatt bis-sahha tal-operat tal-liġi l-inkwilini intimati Bugeja illum ihallsu kera fl-ammont ta` €224.18c fis-sena (cedola ta' depozitu numru 1003/2020 hawn annessa bhala Dokument C).*
4. *Illi l-esponenti inkarigaw lill-Perit Chris Grech biex jagħmel rapport u stima ta` din il-proprjetà u huwa kkonkluda li l-fond illum jiswa €250,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta` €9,000 fis-sena, ossija €800 fix-xahar (Dok D).*
5. *Illi l-esponenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.*
6. *Illi l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom minn dak provdut fl-Artikolu 4(A)(2) et. seq. tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iressqu rikors appozitu.*

JGHIDU GHALHEKK L-INTIMATI, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NECESSARJA U OPPORTUNA, U GHAR-RAGUNIJIET PREMESSI, GHALIEX DANA L-ONORABBLI BORD MA GHANDUX: -

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond kif provdut fl-artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti ohra applikabbli, u jaghti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jigu ordnati jirritornaw il-pussess battal tal-Fond fi zmien perentorju li jigi ffissat minn dana l-Bord, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(40)tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu il-kumpens hekk likwidat, JEW

II. Fl-eventwalita' li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeciedi u jordna illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond fl-1 ta' Jannar 2023, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-12 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.

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' **Louis Bugeja u Dolores Bugeja** ippreżentata fit-18 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 99, Saint Paul's House, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.*

2. *Illi l-esponenti jirrileva illi huma dejjem hlasu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.*

3. *Illi b'referenza ghall-valur tal-fond, dan diga gie stmat minn Perit nomimat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u gie valutat Eur190,000*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;*

5. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.*

6. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigi kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-28 ta' April 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 99, Saint Paul's House, Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom 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 l-intimati kellhom sebgħin sena (70) sena u wieħed u sebgħin sena (71) sena rispettivament.

<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) 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.[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.

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 disgħin elf ewro (€190,000).

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, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi dħul u kapital sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

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-Awtorita` tad-Djar 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 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-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 tmien mitt ewro (€3800) 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 dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond 99, Saint Paul's House, Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza. Għaldaqstant jordna lill-intimati sabiex iħallsu l-kera hekk kif riveduta lir-rikorrenti;
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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