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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 944/2022

L-Avukat Dottor Michelina *sive* Michelle Tabone, ID 138371M, fil-kwalita taghha bhala Ekonomu tal-Arcisqof ta' Malta, bhala amministratur tal-entijiet ekklezjastici tal-Arcdjocesi Malta f'isem is-segwenti: (a) Asilio San Ġuzepp ta' Żabbar; (b) Dar Ġesu Nazzareno, Żejtun, (c) Istitut Fra Diego, Ħamrun, u (d) The Little Sisters of the Poor, Ħamrun, flimkien ma' Raymond Miller ID 722045M; Gerald Miller ID91148M, Alexandra *sive* Alice Miller, passaport Awstraljan numru K27483; Marie Louise White, passaport Awtraljan numru PA 3164004; Joseph Miller, ID 373157M, Louise Vassallo ID 831653M, Norman Miller, ID 135544M; Daniel Miller, ID 736148M; Elaine Miller, ID 80164M, Alan Miller, ID 738556M, Adrian Miller, ID 213856M; Astrid Anne Miller, ID 9549M; Richard Miller, , passaport Malti numru 1106490; Robert Scott, ID 598037M; Emanuel Neville Scott, ID 34441M: Victor Scott, , ID 519042M; Patricia Miller, passaport Renju Unit numru 706323891 u Stephen Miller, passaport Malti numru 1120024;

Vs

Glenn Debattista ID 565359M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **L-Avukat Dottor Michelina sive Michelle Tabone noe et** fit-30 ta' Novembru, 2022 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi huma ilkoll flimkien huma is-sidien tad-dar bin-numru mija u hamsa 129 Triq Manwel Diemch Sliema mikri lil intimat Glenn Debattista bil-kera ta' €210.50 fis-sena liema kirja bdiet hafna qabel is-sena 1995.

Illi dan il-fond iddevolva fuq l-esponenti mill-wirt ta' Ugo u Maria Felice Fuller li mietu fit-3 ta' Dicembru 1955 u fis-27 ta' Marzu 1956 rispettivament u dan a' tenur tat-testment unica charta taghhom ricevut minn Nutar Rosario Frendo Randon fl-20 ta' Settembru 1955,

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' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 b'effett mid-data tas-sentenza jew data ohra antecedenti li joghgbu jiffisa dan il-Bord.

(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimata ma tghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 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' **Glenn Debattista** ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

Illi, għall dak li jikkonċerna awment fil-kera l-esponent jissottometti li din il-Qorti m' għandiex tiffissa l-istess kera sal- massimu provdut fil-liġi ċioe 2%, imma artbitro buono viri għandha tirriduċi dak il-perċentaġġ stante ameloriamenti magħmula mill- esponent lill-sehem is-sid bl- ispejjeż tiegħu.

Illi, għall dak li jikkonċerna t-tieni talba , u ċioe għandux l-esponent ikompli jibbenifika mill-protezzjoni tal-liġi, jissottometti li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi.

Sema' lill-intimat fis-seduta tat-8 ta' April 2024 u tad-9 ta' Lulju 2024;

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 129, Triq Manwel Dimech, Sliema b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi man-Nota ppreżentata mir-rikorrenti fid-9 ta' Lulju 2024.

Illi permezz ta' xhieda li ta fis-seduti tat-8 ta' April 2024 u fid-9 ta' Lulju 2024, l-intimat iddikjara illi huwa m'għandu ebda kapital u kien jgħix bl-assistenza soċjali, liema assistenza waqfet sakemm jiskonta piena karċerarja.

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-intimat kellu tnejn u sittin (62) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa usittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500). [1]

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' 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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€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 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.

Illi minn dak li xehed l-intimat ma jirriżultax illi jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-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' tliet mija u ħamsin elf ewro (€350,000).

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 kien jgħix bil-benefiċċju tal-għajnuna soċjali, sakemm dan waqaf peress li kien qiegħed iservi sentenza ta' priġunerija, u m'għandu ebda kapital. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 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

---

[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.

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]

Illi l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, u ċioe` li dan il-Bord m'għandux jawmenta l-kera bil-massimu possibbli in vista li għamel ameljoramenti a spejjeż tiegħu. Illi l-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha togħla l-kera stante li tali ameljoramenti, jekk saru, fl-aħħar mill-aħħar tgawdew mill-intimat fil-kors tal-pussess tiegħu tal-fond in kwistjoni.

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-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

---

[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

[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.*

tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' sebat elef ewro (€7000) fis-sena.

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni;
2. Jilqa' t-tieni eċċezzjoni u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' l-ewwel talba u jiffissa l-kera tal-fond 129, Triq Manwel Dimech, Sliema fl-ammont ta' sebat elef ewro (€7000) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad it-tieni talba stante li ġie stabbilit li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur