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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 933/2022

Mizzi Estates Limited

Vs

David Attard u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mizzi Estates Limited** fil-25 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-kumpanija Mizzi Estates Limited hija ċ-ċenswalista taċ-ċens perpetwu tal-fond magħruf bħala '5, My Rest, Fleur De Lys, Birkirkara' (il-"**Fond**"), aktar qabel magħrufa bħala 'My Rest, Triq John Borg, Birkirkara', u dan kif jirriżulta mill-att t' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Vella ta' nhar is-6 t'Ottubru 2022 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok ME1**');*

2. *Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario Rosario Bonello ta' nhar is-26 t' April 1988, l-antekawża tar-rikorrenti l-kumpanija United Acceptance Finance Limited, kkonċediet a favur tal-intimat David Attard, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu s-sub ċens ta' mija u ħamsin Lira (LM 150) ekwivalenti għall tlett mija, disgħa u erbgħin Euro wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) fis-sena b'effett mit-22 ta' Mejju 1988 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok ME2**');*

3. *Illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u ċioe` fit-23 ta' Marzu 2009, peress illi l-intimat David Attard kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-Fond, nl-applikazzjoni tal-proveddimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa ngħata d-dritt illi jibqa jirrisjedi fil-Fond b'titolu ta' kera taħt l-istess kundizzjonijiet;*

4. *Illi matul is-snin u bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera tal-Fond ġiet awmenta diversi drabi biex b'hekk preżentament l-intimat David Attard qiegħed jħallas il-kera t' erba' mija, tmienja u tmenin Euro (€488) fis-sena;*

5. *Illi għalhekk mhux talli r-rikorrenti ġiet imċaħħda milli tieħu pussess vakanti tal-istess Fond wara t-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika, talli l-kera li l-intimat qiegħed jħallas kif stipulata hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fuq is-suq;*

6. *Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti riċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

7. *Illi r-rikorrenti diġa' talbet lill-intimat sabiex jħallas kera għola u ġusta fis-suq tal-lum, pero' dan irrifjuta u għalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda għażla oħra ħlief li tipproċedi b'dawn il-proċeduri sabiex titlob awment u/jew reviżjoni tal-kera skont il-liġi kif preċitata.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. ***Jordna** t-test tal-mezzi tal-intimat David Attard ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;*

ii. *F'każ illi l-intimat David Attard jissodisfa t-test tal-mezzi, **jawmenta u/jew jirrevedi** l-kera attwali fuq il-fond bin-numru '5, My Rest, Fleur De Lys, Birkirkara', għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u konsegwentement jordna lill-intimat David Attard sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

iii. *F'każ illi l-intimat David Attard ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, **jordna u jiddeċiedi** illi l-intimat David Attard għandu jiżgombra mill-fond '5, My Rest, Fleur De Lys, Birkirkara' fi żmien (3) sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

iv. *Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat David Attard li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u bir-riżerva għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għolja pendente lite skont l-artikolu 12B (6) u għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-12 ta' Diċembru, 2022, 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 illi l-intimat **David Attard,** debitament notifikat, ma ppreżentata ebda risposta;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fil-21 ta' Novembru 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapporti 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 5, My Rest, Triq John Borg, Fleur de Lys, Birkirkara b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lilu b'ċens fl-1988.[1]

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet 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 bil-kuntratt t'akkwist datat 6 ta' Ottubru 2022[2] u bl-affidavit ta' Kevin Muscat.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa informazzjoni dwar id-dħul tiegħu u ddikjara li huwa jissodisfa t-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 sittin (61) 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500). [3]

---

[1] Dokument ME2 a fol. 14

[2] Dokument ME1 a fol. 5

[3] 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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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 eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa t-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 l-Bord josserva illi l-intimat jgħix bil-benefiċċju tal-għajnuna soċjali u m'għandu ebda kapital. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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

[4] 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.

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.[5]

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 milll-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**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)*"[8]

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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

---

[5] 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

[6] 1 ta' Diċembru 2021

[7] 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

[8] *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.*

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba peress li fil-mori twettaq it-test tal-mezzi u għaldaqstant din it-talba hija eżawrita;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat David Attard jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jawmenta l-kera għar-rigward tal-fond 5, My Rest, Triq John Borg, Fleur De Lys, Birkirkara għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza u konsegwentement jikkundanna lill-intimat David Attard iħallas lir-rikorrenti il-kera hekk kif stabbilita;
3. Jiċħad it-tielet 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