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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 963/2022

Vincent Farrugia K.I. 739449M
George Farrugia K.I. 129853M

Vs

Evelyn Galea K.I. 339043M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-15 ta' Diċembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond 9, Triq San Pawl, Birkirkara liema fond huwa konċess b'titolu ta' kera lill-intimata;*

- *Illi l-intimata tħallas kera lill-esponenti ta' Euro 420 kull sena;*

2. *Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li qed ikollhom jaċċettaw l-esponenti jikkonstitwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju uniku tal-intimata;*

3. *Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u emendi introdotti riċentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ngħataw il-jedd sabiex jippreżentaw 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 tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda rigward il-kera;*

4. *Illi l-esponenti għarrfu lill-intimata b'ittra legali dwar id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u bl-emendi sussegwenti;*

Tgħid għalhekk l-intimata għaliex ma għandhiex dan l-Onorabbli Bord għar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

*1]	Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' Euro 420 fis-sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija [2%] fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mikri u cioe l-fond 9, Triq San Pawl, Birkirkara;*

*2]	Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex tibda tħallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-15 ta' Diċembru 2022 u dana bla ebda preġudizzju għal dak li jiddisponi s-subinċiż {7} tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*3]	Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu jkunu meħtieġa u desiderabbli skont iċ-ċirkostanzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 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' **Evelyn Galea** ppreżentata fit-13 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 9, Triq San Pawl, Birkirkara;*

2. *Illi l-esponenti ilha tgħix fil-fond in kwistjoni għal għexieren ta' snin u dan għaliex bdew jgħixu fil-fond b'titolu ta' sub cens biex imbagħad meta skada, is-sidien rikorrenti għamlu kuntratt ta' ċens ġdid mal-esponenti;*

3. *Eventwalment meta dan skada, iċ-ċens ġie konvertit f'kera u dan skont il-liġi;*

4. *Illi l-esponenti tirrileva illi dejjem ħallset il-kera fil-ħin filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva li hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

6. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni id-dħul baxx tal-esponenti;*

7. *Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond;*
8. *Illi għalhekk l-Esponeni jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita skont il-liġi u dan skont artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' Novembru 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi tiġi awmentata l-kera.

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

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 mic-certifikat tat-twelid esebit jirrizulta li fis-sena li nfethet il-kawza l-intimata kellha disgħa u sebgħin sena (79) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

---

[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 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-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa t-test tal-mezzi. Ghalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni ghandu valur ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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-intimata għandha dħul minn pensjoni u minn xi investimenti li għandha. 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 Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

---

[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

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` 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, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina 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' erbat elef ewro (€4000) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

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

---

[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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

1. Jilqa' l-ewwel u t-tielet talba u jirrevedi l-kera attwali tal-fond numru 9, Triq San Pawl, Birkirkara għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna lill-intimata Evelyn Galea tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' kera kif rivedut mid-data ta' din is-sentenza, u mhux mill-15 ta' Diċembru 2022 ;
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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