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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 715/2022

Alfred Baldacchino (K.I. numru 565342M)

Vs

Victor Cassar (K.I. numru 171251M) u Maria Teresa sive Marthese Cassar (K.I. numru 0688156M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Alfred Baldacchino** fil-5 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent huwa l-propjetarju tal-fond bl-indirizz 241, Flat 2, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi;*

2. *Illi r-rikorrent kien akkwista l-art flimkien ma' ħutu, Antonio Baldacchino u Carmelo Baldacchino, li fuqha bnew l-imsemmi block, permezz tal-att datat it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija wieħed u sebgħin (28/12/1971), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala* ***Dok. 1****);*

3. *Illi s-subenfitewsi perpetwu msemmi fil-premess preċidenti, ġie mifdi mir-rikorrent permezz ta' ċedola ta' depożitu u ta' fidi ta' ċens u sub-ċens fit-8 ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (2014) (liema ċedola bin-numru ta' riferenza 22/2014 qed tiġi anness u mmarkat bħala* ***Dok. 2****);*

4. *Illi permezz ta' att ta' diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, datat 1-erbgħa u għoxrin ta' Marzu elfejn u erbatax (24/03/2014) I-aħwa Baldacchino ddividew 1-assi li kienu jappartjenu lilhom in komunjoni, b'tali mod li l-propjeta' surreferita saret il-propjeta' esklussiva tar-rikorrent (att ta' diviżjoni anness u mmarkat bħala **Dok. 3**);*

5. *llli b'att datat it-tmienja u ghoxrin (28) ta' April tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, ir-rikorrent (flimkien ma' ħutu) kienu kkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbagħtax-il sena li bdew jgħaddu mit-tali data, lill-Martin Abdilla versu s-sub-ċens temporanju pagabbli ta' mija u għaxar liri Maltin (Lm 110) fis-sena (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dok. 4**);*

6. *Illi permezz ta' att ta' bejgħ ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, u datat 1-erbatax (14) ta' Frar tas-sena elf disgħa mija u tmienja u sebgħin (1978), Martin Abdilla biegħ u trasferixxa is-sub-ċens temporanju għaż-żmien li kien għad fadal lill-intimati, Victor Cassar u Marthese Gatt (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dok. 5**);*

7. *Illi fit-tmienja u għoxrin (28) ta' April tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992), minkejja li skada s-subċens temporanju ta' sbagħtax (17) -il sena, abbażi tad-disposizzjonijiet introdotti fl-elf disa' mija disgħa u sebgħin (1979) permezz tal-Att XXIII tal-1979, partikolarment 1-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158, 1-intimati ġew mogħtija 1-jedd li jibqgħu jokkupaw id-dar b'kera u dan minkejja li 1-fond kien dekontrollat (kif jidher miċ-ċertifikat ta' dekontroll anness u mmarkat bħala **Dok. 6**);*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dan 1-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimiti;*

9. *IlIi f każ li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan 1-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet nostrana;*

10. *Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li 1-inwilini qua intimati jissodisfa I-kriterji sopraċitata, fiċ-ċirkostanzi, fl-umli fehma tar-rikorrent, dan 1-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi.*

Għaldaqstant, ir-rikorrent qiegħed umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimati qua inkwilini Cassar u dan ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ljġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz Flat 2, Block 241, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi, f każ li 1-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 12B(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 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 r-risposta ta' **Victor Cassar** ippreżentata fid-19 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova sħiħa tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond de quo;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-eċċepjenti jikkwalifikaw u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk ma hemm l-ebda prospett għall-iżgumbrament tagħhom mil-fond de quo;*

3. *Illi għandha tinġieb il-prova tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond de quo li dwaru r-rikorrenti qiegħed jibbaża l-pretensjoni tiegħu;*

4. *Illi ma hemmx lok li pendenti lite tiġi ffissata żieda fl-ammont tal-ħlas ta' kera minn dak li hi fil-preżent;*

5. *Illi dwar it-tieni talba attriċi, l-awment ta' tnejn fil-mija (2%) huwa biss il-massimu u għalhekk il-liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal. Illi fl-umli fehma tal-eċċepjenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-liġi;*

6. *Illi l-eċċepjenti dejjem ottemperaw ruħom mal-obbligi tagħhom qua inkwilini, inkluż il-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjetà fi stat tajjeb;*

7. *Illi l-proprjetà de quo hija l-unika residenza li għandhom l-eċċepjenti u huma ma għandhomx il-meżżi li jippermettulhom li jkollhom proprjetà residenzjali alternattiva;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-liġi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fid-29 ta' Novembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra l-affidavit ta' Maria Teresa sive Marthese Cassar ipprezentat fid-29 ta' Novembru 2022;

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 r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi, u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test, tiġi awmentata l-kera, u f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħhu u li huwa s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur u bl-affidavit ipprezentat fis-6 ta' Ġunju 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 miċ-ċertifikat tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom wieħed u sebgħin (71) sena u sebgħa u sittin (67) 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 sebgħin (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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-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 għandu valur ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

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

---

[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.

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-intimati għandhom investimenti li ma jistgħux jitqiesu negliġibbli, għalkemm ma jissuperawx il-limiti msemmija iktar 'il fuq. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu. 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-Djaru 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]

---

[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.*

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-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 ħames mitt ewro (€3500) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera tal-fond Block 241, Flat 2, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba;
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