



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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 716/2022

Alfred Baldacchino (K.I. numru 565342M)

Vs

Joseph Galea (K.I. numru 5008847M) u Georgina Galea (K.I. numru 398950M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Alfred Baldacchino** fil-5 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu gie premess u ntablab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 241, Flat 1, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi;
2. Illi r-rikorrent kien akkwista 1-art flimkien ma' hutu, Antonio Baldacchino u Carmelo Baldacchino, li fuqha bnew 1-imsemmi block, permezz tal-att datat it-tmienja u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija wiehed u sebgħin (28/12/1971), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu (liema att qed jigi anness u mmarkat bhala **Dok. 1**);
3. Illi s-subenfitewsi perpetwu msemmi fil-premess precedenti, gie mifdi mir-rikorrent permezz ta' cedola ta' depożitu u ta' fidi ta' cens u sub-cens fit-8 ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (2014) (liema cedola bin-numru ta' riferenza 22/2014 qed tigi anness u mmarkat bhala **Dok. 2**);

4. Illi permezz ta' att ta' diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, datat 1-erbgha u ghoxrin ta' Marzu elfejn u erbatax (24/03/2014) 1-aħwa Baldacchino ddividew 1-assi li kienu jappartjenu lilhom in komunjoni, b'tali mod li 1-propjeta' surreferita saret il-propjeta' esklussiva tar-rikorrent (att ta' diviżjoni anness u mmarkat bhala **Dok. 3**);
 5. Illi b'att datat it-tmienja (8) ta' April tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (1975), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, ir-rikorrent (flimkien ma' hutu) kienu kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal sbaġtax-il sena li bdew jghaddu mit-tali data, lill-Joseph Galea versus s-sub-ċens temporanju pagabbli ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm 110) fis-sena (liema att qed jiġi anness u mmarkat bhala **Dok. 4**);
 6. Illi fit-tmienja (8) ta' April tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), minkejja li skada s-subċens temporanju ta' sbaġtax (17) -il sena, abbażi tad-disposizzjonijiet introdotti fl-elf disa' mija disgha u sebghin (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 bhala **Dok. 5**);
 7. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent huwa intitolat li jipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitlob li 1-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-l ta' Jannar tas-sena 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati;
- q
8. Illi f'każ li 1-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul 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;
 9. Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li 1-inwilini qua intimati jissodisfa l-kriteji 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-ligi.

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 Joseph Galea (K.I numru 5008847M) u Georgina Galea (K.I. numru 398950M) u dan ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijietta' Malta;*
- 2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq tniftuh tal-fond bl-indirizz Flat 1, Block 241, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi, f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 12B(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Ra r-risposta ta' Joseph Galea u Georgina Galeaipprezentata fid-19 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

- 1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jgħib il-prova sħiħa tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-fond de quo;*
- 2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-eċċepjenti jikkwalifikaw u jissodisfaw il-kriterji tad-dhul 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 tingieb 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-prezent;*
- 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-percentwal. 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 ruħhom 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-meżzi li jippermettulhom li jkollhom proprjetà residenzjali alternattiva;*
8. *Salvo eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-ligi.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ipprezentata fis-26 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segweni:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll għandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond gie għand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jigi applikat għal dan il-kaz.

Illi l-Awtorità tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f' dan il-kaz ma għandiex tbatlha l-ispejjeż. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi għandhom jagħtu 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 soviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jgħid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-meżzi impost bil-ligi allura il-kera għandha 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-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal 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.*

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati pprezentata fl-24 ta' Ottubru 2024
li flimkien maghha gew ipprezentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors gie 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, jigi ordnat l-
iżgumbrament tagħhom.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrent
jipprova t-titolu tiegħu 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 nfethet il-
kawża l-intimati kellhom hamsa u sebghin (75) sena u tnejn u sebghin
(72) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin
(66) sa hamsa u sebghin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test
tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u
erbghin elf u hames mitt ewro (€46,500). Filwaqt li persuna li jkollha

hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul matul il-perjodu rilevanti ma jeccedix il-hamsin elf ewro (€50,000).¹

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa hamsa u sebghin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeccedi l-mitejn u hamsa u erbghin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, l-kapital ma jridx jeccedi 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 jingibdu 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 jirrizultax illi l-intimati jaqbzu l-ammonti ta' dhul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur ta' mija u hamsa u sebghin elf ewro (€175,000).

Illi l-legislatur halla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` minghajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-cirkostanzi kollha pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimati għandhom *boathouse* fejn jinħazen kajjik li giet stmata fl-ammont ta' hams u tletin elf ewro

¹ Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dhul 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 Tneħhi 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 hames (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 Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

(€35,000) pero` m'għandhomx investimenti bankarji sostanzjali. 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 sugġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan gie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u fejn gie dikjarat li gie 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 158⁵ tenniet:

*“22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm 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-inkwilini u l-interessi tas-sid, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in

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 gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkanizmu 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 jahdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

kwistjoni toghla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u hames 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-keru tal-fond Block 241, Flat 1, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u hames mitt ewro (€3500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċhad il-kumpliment tat-talba;
3. Jiċhad 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
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur