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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 837/2022

Karl Sapiano (18081M) u Simon Sapiano (415576M)

Vs

Philip u Manuela konjuġi Micallef (0710548M u 0007054M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-21 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond residenzjali 115A, St. Joseph, Valley Road Msida (il-"Fond") u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok A;*

2. *Illi l-Fond huwa mikri bħala dar ta' abitazzjoni lill-intimati versu l-kera, li titħallas kull tlett xhur, li suppost tammonta, ai termini tal-liġi, għall-mija u disa' euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€109.53) għalkemm l-intimati qegħdin jiddepożitaw il-Qorti l-ammont ta' mija u ħames euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€105.55) kull tlett xhur., liema kirja hija rregolata ai termini tal-Ordinanza Li Tneħħi L-Kontroll Tad-Djar, l-Kaptitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (l-"Ordinanza");*

3. *Illi l-ammont in kwistjoni ċertament ma jirrapreżentax il-valur lokatizzju tal-Fond u għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin javvalu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B(2) tal-Ordinanza sabiex l-kera fuq il-Fond tiġi riveduta għal ammont li jekwivali it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-Fond fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;*

4. *Illi għalhekk kellhom isiru dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti bħala sidien il-kera tal-Fond jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra li tidhirlu xierqa jew opportuna, jogħoġbu

1. *Jiffissa l-kera fuq il-Fond abbazi tal-kriterji tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 jew data ohra li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;*

2. *Alternattivament u fil-kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tagħhom a tenur tal-artikolu 12B(4) tal-Ordinanza fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-15 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 jiġi rilevat li f' każ li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi 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 jiġi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol 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 jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Ra r-risposta ta' **Philip Micallef et** ippreżentata fit-22 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta din il-kawża;*
2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
3. *Illi l-intimati jokkupaw l-fond b titolu validu ta kera;*
4. *llli l-intimati dejjem aġixxew skond il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża de quo, u huma qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi;*
5. *Illi l-intimati qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta de quo b titolu ta lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;*
6. *Illi l-intimati m għandhom ebda propjeta oħra fejn huma jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;*
7. *Illi l-intimati jirrilevaw illi l-kera dovuta tal-fond 115A, St Joseph, Valley Road Msida dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mil-liġi qua inkwilin;*
8. *Illi l-intimati lanqas ma għandhomx mezzi biex jakkwistaw propjeta residenzjali oħra u dan stante l-eta tagħhom li ma jippermettilhomx tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li*

jikkonsisti biss f pensjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

9. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*
10. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibgħatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
11. *Illi l-esponenti krew il-fond battal u għamlu diversi xogħlijiet u benefikati minn buthom fil-fond, inkluż sewwew ħsarat strutturali tal-fond. Illi r-rinnovazzjonijiet jinkludu fosthom kamra tal-banju, madum, mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma ġodda, għamara u aperturi, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm l-fond f kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*
12. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 158, b mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta Malta;*
13. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, biex b hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u u għalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;*
14. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b effett mid-data tas-sentenza;*
15. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk gratia argomentum, il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;*
16. *Illi f kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati m għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħu jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;*

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra n-Nota tal-intimati ppreżentata fl-24 ta' Jannar 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati żewg affidavits u numru ta' 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 115A, Valley Road, Msida lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata u l-intimati talbu li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

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 tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom erbgħa u sebgħin (74) sena u tmienja u sittin (68) sena rispettivament.

<u>**Fir-rigward tal-livell ta' dħul**</u>, 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 relevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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 euro (€245,000) 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-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' mitejn u għaxart elf ewro (€210,000).

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji u żewg (2) garaxxijiet stmati komplessivament fis-somma ta' ħamsin elf ewro (€50,000), min-naħa l-oħra hemm 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 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-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-inkwilini fir-risposta tagħhom u fl-affidavit tal-intimat, u ċioe` li nefqu ammont sostanzjali ta' flus biex għamlu diversi xogħolijiet ta' manutenzjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha togħla l-kera stante li tali manutenzjoni u spejjeż fl-aħħar mill-aħħar gawdew minnhom l-intimati fil-kors tal-pussess tagħhom 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-inkwilini 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 u mitejn ewro (€4200) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li jogħġbu jiffissa dan il-Bord. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat 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.**[1]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiffissa l-kera tal-fond 115A, St. Joseph, Valley Road, Msida fl-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tal-kapital u dħul tat-test tal-mezzi;
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

[1] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021