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

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 123/2023

Concetta Cini (K.I 0337636M)

Tereza Attard (K.I 0133638M)

Mary Anne Caruana (K.I 914145M)

vs

Rita Abela (K.I 231364M)

u

Raymond Abela (K.I 697659M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-8 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti flimkien huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 234 gia 188 gewwa Two Gates Street Senglea f'sehem indaqs li kien iddevolva fuq kull wiehed minnhom per via di succesione mill-eredita ta' ommhom Josephine Previ u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin datat it-13 ta' Settembru 1996 anness bħala* ***Dok.TA1.***

2. *Illi l-imsemmija ommhom Josephine Previ b'kuntratt tal-għoxrin (20) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) fl-atti tan-Nutar Dr Joe Cilia kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Raymond Abela il-fond imsemmi versu sub-ċens annwu u temporanju ta' mija u hamsa u*

sittin Lira (Lm165) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kopja ta' dan il- kuntratt hawn anness u mmarkat bħala **Dok.TA2.**

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-dsatax (19) t'Awwissu tas-sena elfejn u ħdax 2011.*

4. *Illi a tenur tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta, ġialadarba Raymond Aela u Rita Abela kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil- fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta'kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar minn doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

5. *Illi b'hekk dana l-fond huwa soġġett għal kera minn qabel l-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u llum il-ġurnata jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' tmien mija u erbgħin ewro (€840) fis-sena bl-effetti tal-Att X tal-2009.*

6. *Illi l-kera li qiegħdha titħallas ma tirriflettix il valur reali tal-propjeta.*

7. *Illi ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023.*

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat u dan kif jirriżuta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala* **Dok.TA3.**

9. *Illi fl-istadju inizzjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal- mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom liema test tal- mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022 u l-kapital tal- istess fil-31 ta' Diċembru 2022.*

10. *Illi jekk l-intimati Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li tippermetilhom żmien ta' sentejn sabiex jiġu vakati mill- fond, versu kera ogħla minn dik presenti.*

Għaldaqstant u in vista tar-raġunijiet fuq premessi l-esponenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni, inkluż bil- ħatra ta' Perit Arkitett:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Abela huma l-inkwilina tal-fond bin- numru 234 gia 188 gewwa Two Gates Street Senglea.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati Abela skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022 u l-kapital tal-istess fil-31 ta' Diċembru 2022.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-vaur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru bin-numru 234 gia 188 gewwa Two Gates Street Senglea, mill-1 ta' Jannar 2023 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 tal-**intimati** ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppew is-segwenti:

1. *Illi huwa minnu li l-esponenti jikru l-fond numru 234, Two Gates Street, Senglea mingħand ir-rikorrenti fl-ammont ta' €840 fis-sena li titħallas darbtejn fis-sena, fi Frar u f'Awwissu;*

2. *Illi, l-kera preżentement hija mħallsa sad-19 ta' Frar 2024 (DOK RA1) stante illi l-kirja baqgħet tiġi aċċettata wara li ġie ippreżentat ir-rikors promotur;*

3. *Illi, l-esponenti għandhom dħul limitat u ser jipprovaw dan permezz tad-dokumenti neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi Sussidjarja 16.11, u dan l-Onorabbli Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-esponenti, b'dan illi jara li huma ma jbagħtux piż sproporzjonat u in vista ta' dan ukoll, l-esponenti m'għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-2 ta' Ottubru 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 tiġi riveduta l-kera tal-fond 234 gia 188, Two Gates Street, Senglea u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid 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-intimati kellhom sittin (60) sena u erbgħa u sittin (64) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

---

[1] 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.

[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.

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 man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' tliet mija u sittin elf ewro (€360,000).

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-intimati għandhom mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 gie emendat 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` tieghu 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]

In oltre, l-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Marthese Mifsud et vs Lawrence Abela et*** deċiża fit-3 ta' Lulju 2024 fejn ġie rilevat is-segwenti, u cioe`:

18. Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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 Ewropeja 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.*

li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

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 sebat elef u mitejn ewro (€7200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa′ l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Abela huma l- inkwilini tal- fond bin-numru 234 gia` 188, Two Gates Street, Senglea;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa′ parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta′ Malta il-kera tal-fond numru 234 gia` 188, Two Gates Street, Senglea, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta′ sebat elef u mitejn ewro (€7200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta′ din is-sentenza, filwaqt li jiċħadha għall-kumplament;
4. 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