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

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 22/2023

Leone Camilleri (K.I. 821156M)

Vs

Carmen Bonnici (K.I. 796745M) u Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Leone Camilleri** fis-16 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi Leone Camilleri hu sid il-fond numru Tmienja (8), Flat numru Wieħed (1) Schreiber Flat, Triq il-Gurbell, Raħal Ġdid, limiti ta´ Ħal Tarxien, PLA1831, provenjenti minn donazzjoni illi missieru Paul Camilleri (K.I. 318921M) u ommu Violet Camilleri (K.I. 822630M) nhar it-tlieta (3) ta´ Marzu tas-sena elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994) taw lil binhom Leone Camilleri b´dan it-titolu ta´ donazzjoni u liema dokument hu hawn anness u mmarkat bħala Dok. A;*
2. *Illi l-fond fuq imsemmi kien mikri lil Carmen Bonnici (K.I. 796745M) u lir-raġel tagħha Joseph Bonnici (K.I. 46647M) minn madwar is-sena elf disgha mija u sitta u sebghin (1976) minn Paul u Violet Camilleri qabel dan il-fond ghadda f´idejn Leone Camilleri hekk kif gie spejgat fin-numru wiehed (1) ta´ dan ir-rikors;*
3. *Illi dan il-fond baqa´ mikri lil Carmen Bonnici (K.I. 796745M) anke wara li żewġha Joseph Bonnici ġie nieqes madwar sena ilu u illi fil-fatt dan il-fond għadu mikri lil Carmen Bonnici sal-lum;*
4. *Illi din il-kirja tammonta biss ghal mitejn u sebgħin Ewro u erbgħa ċentezmi tal-Ewro fis-sena (270.04) u illi allura jidher ċar illi dan l-*

ammont ta´ kera ma jirriflettix il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fis-suq ħieles;

5. *Illi r-rikorrenti jixtieq jipprevalixxi ruħu mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV ta' 2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikoli 4(b) u 4A (2) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*
6. *Illi dawn il-proċeduri qegħdin jiġu istitwiti mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jista´ jistitwixxi għal-leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tas-sena 2021.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan il-Bord jgħoġbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ohra:

1. *Jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat numru wieħed (1) Schreiber Flats, Raħal Gdid, liema kirja hija protetta mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;*
3. *F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *F'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi li jirrevedi l-kirja għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4 (b) u 4 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *F'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi u tiġi riveduta l-kirja, l-intimata m'għandha ddaħħal ebda inkwilin ieħor fir-residenza in kwistjoni u magħdud ma' dan, fl-eventwalita' li l-intimata tibda tirrisjedi f'residenza oħra b'mod permanenti l-kirja titqies bħala terminata.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 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. 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' **Carmen Bonnici** ppreżentata fl-10 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghha, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti hija penzjonanta bi dhul u kapital minimu.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni.*

4. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperat ruhha mal-obbligazzjonijiet taghha qua inkwilina, inkluz dak li jirrigwardaw il-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

5. *Illi l-esponenti tikkontendi illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

6. *Illi l-esponenti ma ghandiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-26 ta' Marzu 2024 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-rikorrent pproceda bir-rikors odjern sabiex tigi riveduta l-kera tal-fond numru 8, Flat numru 1, Schreiber Flat, Triq il-Gurbell, Raħal Ġdid, u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

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-intimata kellha tmienja u sebgħin sena (78) 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]

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 l-kriterji tat-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' mitejn u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha mezzi limitati. Min-naħa l-oħra hemm 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 69 qabel dan gie emendat bl-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

---

[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.

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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu 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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. 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]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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 Teknici tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, Schreiber Flats, Triq il-Gurbell, Raħal Ġdid, liema kirja hija protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa’ r-raba’ talba u jirrevedi l-kera tal-fond Flat 1, Schreiber Flats, Triq il-Gurbell, Raħal Ġdid għall-ammont ta’ erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta’ din is-sentenza;
5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba stante li dak mitlub huwa regolat bil-liġi;
6. 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