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

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 5/2023

Margherita Ellul (K.I. 0846452M)
Manuel Ellul (K.I. 0363777M)
Kenneth Ellul (K.I. 0042088M)
Theresa Bugeja (K.I. 0644852M)

Versus

Mary Spiteri (K.I. 0153551M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-6 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi huma sidien tal-fond ossia flat ta' abitazzjoni li jgib l-indirizz Block 28 Flat 3 Bieb ta' Bormla, Bormla. Dan il-flat kien assenjat kwantu ghal nofs lill-predecessur taghhom fit-titolu Francesco Ellul u kwantu ghan-nofs l-iehor lir-rikorrenti Theresa Bugeja, u dana permezz ta' att ta' divizjoni tas-16 ta' Frar 2000 in atti tan-nutar Dr Patrick Hayman (dok A).

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Mary Spiteri ghal kera annwu ta' hames mitt Euro (€500.00) kull sena li tiddekorri mill-1ta' April ta' kull sena sal-31 ta' Marzu tas-sena sussegwenti.

Illi l-esponenti qeghdin b'dan ir-rikors jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bil-ligi sabiex jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex bl-Att XXIV tal-2021, ossi bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan

biex il-kundizzjonijiet tal-imsemmija lokazzjoni jigu reveduti u l-imsemmija kera toghla skond il-valur tal-propjeta mikri fis-suq miftuh.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu :

(1) Jordna li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tigi awmentata ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni imsemmi, ai termini tal-Artikolu 4A, partikolarment is-subinciz (2), tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

(2) Jekk ikun il-kaz, il-Bord ghandu jisma lill-partijiet sommarjament u jordna li pendenti lite l-ammont ta' kera pagabbli jigi awmentat skond ic-cirkostanzi.

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' **Mary Spiteri** pprezentata fil-21 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom jipprova li għandhom titolu legali fil-post numru erbgħa u erbgħin (28), Fl 3, Bieb Bormla, Bormla;*

2. *Illi l-esponenti Mary Spiteri tabita fil-fond urban bin-numru tmienja u għoxrin (28), Flat numru tlieta (3), Bieb Bormla, Bormla u ilhu taghmel dan għal għexieren ta' snin*

3. *Illi l-esponenti Mary Spiteri qed tippreżenta kopja tal-karta tal-identita' tagħha u ċertifikat tat-twelid (annessi u mmarkata Dok MS 01 u Dok MS 02 rispettivament);*

4. *Illi l-esponenti tabita f'din il-proprjeta' b'titolu ta' kera;*

5. *Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqu mil-liġi qua inkwilin u dan kif jirriżulta mid-dokument MS 03 anness.*

6. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti kif ukoll il-fatt li dan huwa l-uniku fond ta' residenza tal-esponenti;*

7. *Illi l-esponenti qed tippreżenta kopja tad-dħul tagħa li rċieviet tul dawn l-aħħar ħames (5) sinin u r-rendikont tat-taxxa għall-istess perjodu, annessi u mmarkati bħala Dok MS 04 u Dok MS 05 rispettivament*

8. *Illi l-esponenti qed tippreżenta kopja tar-rendikont bankarju tagħha tul dawn l-aħħar ħames (5) snin immarkat bħala Dok MS 06;*

9. Illi l-esponenti tiddikkjara li ma għandha l-ebda investiment;

10.Illi bħal mhu se jiġi kkonfermat, id-dħul tal-esponenti u l-assi li għandha ma jaċċedix dawk stipulati fit-test tal-mezzi kif stipulat fir- regolament dwar it-TkompIija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt I-artikoIi 1622 A tal Kapitolu 16 taI-Ligijiet ta' Malta.

11.Illi l-esponenti umilment tħoss illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stante illi kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni ippreżentati, l-esponenti tikkwalifika skont it-test tal-mezzi sabiex tibqa' fil-kera tal-istess fond u għalhekk ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li hija tgawdi fuq dan il-fond tiġi terminata;

12.Illi għalhekk, l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra d-dokumenti ppreżentati mill-intimata flimkien mar-risposta taghha;

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 Block 28, Flat 3, Bieb ta' Bormla, Bormla u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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. L-istess eċċepiet l-intimata. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur u bid-dokumenti annessi mal-affidavit ta' Theresa Bugeja ipprezentat fil-15 ta' Lulju 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 tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tnejn u sebgħin sena (72) sena.

<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 rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€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 ewro (€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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mar-risposta tal-intimata ma jirriżultax illi taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-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' mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000).

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-intimata għandha 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 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 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.[1]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilin 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**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69

---

[1] 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

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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

[4] *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.*

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-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' elfejn u disa' mitt ewro (€2900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant il-kera tal-fond Block 28, Flat 3, Bieb ta' Bormla, Bormla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li llum qed tingħata sentenza finali;
3. 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