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

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 897/2022

Jacqueline Formosa (ID 575264M), John Raymond Mercieca (ID 715354M), Anthony Mercieca (ID 213753) u l-istess John Raymond Mercieca bħala mandatarju tal-assenti Mary Rose Pirotta (passaport Malti 906179) u Bernardette Stafrace (Passaport Malti 839399), Anna Diss (ID 370560M) u Joseph Mercieca (ID 349967M)

Vs

John Spiteri (ID 459768M) u martu Romina Spiteri (ID 453871M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-appartament bl-ittra 'Q' numru 84, St. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara liema appartament huwa mikri lill-intimati b'kirja li ġiet fis-seħħ qabel Ġunju 1995 (Kap 69) u fil-preżent hija s-soġġetta għall-kera ta' € 310 fis-sena.*

2. *Illi l-esponenti jridu jawmentaw l-kera skond kif inhu permess skond il-liġi.*

3. *Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:*

i. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati u jagħti kull provvediment xieraq u opportun skond ir-riżultanzi tal-istess u kif ukoll jawmenta l-kera għal 2% tal-valur liberu tal-imsemmija proprjeta' skond kif trid il-liġi.*

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 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' **John Spiteri** ppreżentata fid-19 ta' Dicembru 2022, li permezz tagħha eċċepixxa is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghhom l-eċċipjenti konjugi Spiteri ilhom ghal dawn l-ahhar 28 sena jokkupaw l-fond de quo u cioe' Appartament Q, 84 Triq il-Qasab, Birkirkara bħala residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żjidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.*

2. Illi għalhekk ġjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eċċipjenti bħala detenturi ta' titolu validu ta' kera skond id-diżpozzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti m'għandha assolutament ebda dritt li titlob ir-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 iżda għandha d-dritt li tkompli titlob l-awment tal-kera skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diġa għamlet u kif diġa effetivament sar;

3. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti jisħqu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. In oltre r-rispondenti m'għandhom ebda proprjeta' immobbli taghhom;*

3.1. Illi għalhekk kemmil darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Atti XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021;

3.2. Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlu benefikati estensivi tal-fond;

3.3. Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan l-

Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% satbillita mill-Liġi iżda f'rata inqas- hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-Liġi.

Ra d-digriet tiegħu datat 20 ta' Ġunju 2024[1] meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-30 ta' Diċembru, 2022 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra x-xhieda kif traskritta tar-rikorrenti Jacqueline Formosa mogħtija nhar il-15 ta' Ottubru 2024;[2]

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-appartament bl-ittra 'Q', numru 84, St. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bl-affidavit tar-rikorrenti u l-kuntratt ta' diviżjoni annessi ma' nota prreżentata minn Jacqueline Formosa waqt ix-xhieda tagħha fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2024.[3]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

[1] A fol. 73 tal-Proċess.
[2] A fol. 83 tal-Proċess.
[3] Ara a fol. 84 tal-Proċess.

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-Ċertifikati tat-twelid esebiti jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom erbgħa u ħamsin (54) sena u wieħed u ħamsin (51) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [4]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000). għall-perjodu rilevanti.[5]

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 il-kriterji tat-test tal-

[4] 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.

[5] 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.

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' mitt elf ewro (€100,000).

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, m'għandhomx xi dħul u kapital sostanzjali, 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]

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-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' elfejn ewro (€2000) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi;
2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond appartament bl-ittra "Q", numru 84, St. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara għall-ammont ta' elfejn ewro (€2000) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
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