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

Illum 21 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 443/2023

Christine Peralta (K.I. 550351M)

-vs-

Anthony Busuttil (K.I. 721945M) u martu Victoria Busuttil (K.I. 54146M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Christine Peralta fit-28 ta' Awwissu 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi hija sid il-fond 22, Triq Sir Gorg Borg (gja Point Street), Sliema, illi jinsab mikri lill-intimati ghar-residenza taghhom versu l-kera annwali ta' sitt mija u tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) (gja LM300.00) pagabli kull sena bil-quddiem;*

2. *Illi l-lokazzjoni fuq imsemmija giet fis-sehh wara konversjoni ex lege minn enfitewsi temporanja ta' 21 sena li kienet ghalqet fl-1999. Il-koncessjoni enfitewtika originali kienet saret fl-1978, u cioe' sa minn qabel l-1995;*

3. *Illi l-kera pagabbli hija ingusta in kwantu hija mizera u ferm aktar baxxa minn kera ta' djar simili mikrija fis-suq liberu, u dan minkejja l-awmenti tal-kera kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Att X tal-2009;*

4. *Illi ai termini tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021) u tal-Kap 158, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti ta' din id-dar residenzjali;*

5. *Illi meta, bhal fil-kaz in ezami, sid il-kera jitlob zjieda fil-kera, il-Bord ghandu a tenur tal-artikolu 12B (3) [c] tal-Kap 158, iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, liema test ghandu jkun ibbazat fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) mahruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kap 16 (u/jew ta' kwalsiasi regolamenti illi jistghu jissostitwuhom). Ghalhekk dan it-test ghandu jiehu kont tad-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital taghhom fil-31 ta' Dicembru 2022;*
6. *Illi ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kap 158 jekk l-inkwilini ma jissodisfawx dan it-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun ikkonsidra l-provi u sottomissjonijiet fir-rigward, jikkoncedi lill-inkwilini sentejn sabiex jivvakaw l-proprjeta, u okkorrendo jordnalhom ihallsu lill-esponenti l-kumpens dovut lilhom ghal tali perjodu;*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex :

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati jikkwalifikaw bhala 'inkwilini' tal-fond 22, Triq Sir Gorg Borg (gja Point Street), Sliema, a bazi tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq entrambi l-intimati kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) mahruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kap 16 (u kwalsiasi regolamenti illi jistghu jissostitwuhom), u liema test ghalhekk ghandu jiehu kont tad-dhul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tal-2022 u fuq il-kapital taghhom fil-31 ta' Dicembru 2022, jew kif mod iehor stabbilit ai termini tal-istess ligi / regolamenti;*

3. *Kemm-il darba l-intimati jissodisfaw il-kriterji applikabbli, jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta, ossia awmentata ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-imsemmija proprjeta fl-1 ta' Jannar 2023, li jistabbilixxi din il-kera okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u, jekk jidhirlu opportun, li jistabbilixxi kondizzjonijiet lokatizji godda;*

4. *Jordna lill-intimati sabiex ihallsu l-kera kif riveduta, u jekk ikun il-kaz, li josservaw kwalsiasi kondizzjonijiet godda li l-Bord joghgbu jistabbilixxi;*

5. *Jekk min-naha l-ohra l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-istess intimati, u ta' kull min jista' jkun qieghed jabita hemm maghhom, mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju u versu hlas ta' kumpens hekk kif joghgbu jiffissa l-istess Bord a tenur tal-artikolu 12B (4) tal-Kap 158;*

Ra r-risposta ta'**Anthony Busuttil et** ppreżentata fl-20 ta' Novembru 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti u l-antekawza taghhhom dejjem irrikonxxew it-titolu validu ta' kera tal-esponenti u dejjem accettaw il-hlas ta' kera tul is-snin bil-kondizzjonijiet kif vigenti, puntwalment u regolarment biz-zidiet kif stabbilit fil-ligi;

Illi ghandu jinghad illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodu rilevanti u ghalhekk kemm-il darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli lir-rikorrenti in eccess ta' dak attwalment imhallas lilhom, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u f'ammont li ma jeccedix ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) stabbilita fil-ligi – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

Illi kif jigi muri fil-kors ta' dawn il-proceduri, huwa l-kaz illi fl-ezercizzji tad-diskrezjoni moghtija lill dan il-Bord, jigu kkunsidrati l-eta tal-esponenti, id-dhul limitat taghhom kif ukoll il-mezzi limitati taghhom, u dan kif jintwera ahjar fil-kors tal-provi;

Illi f'kull kaz u kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli lir-rikorrenti, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-benefikati u manutensjoni li saru mill-esponenti fil-fond in kwistjoni u dan sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-esponenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-5 ta' Gunju 2024, 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-kera tal-fond.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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 pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tiġi awmentata l-kera u f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-kuntratti 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 jirrizulta li fis-sena li nfethet il-kawza l-intimati kellhom tmienja u sebgħin sena (78) u sebgħa u sebgħin (77) sena rispettivament. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li 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 euro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf euro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

---

[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.

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, sigurtjiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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 it-test tal-mezzi. Ghalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni ghandu valur ta' ħames mija u ħamsin elf ewro (€550,000).

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 kapital mhux negliġibbli. 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 ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-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` 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` intimata 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, 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' ħdax-il elf ewro (€11,000) fis-sena.

Decide

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

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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 Ewropea 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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jikkwalifikaw bħala 'inkwilini' tal-fond 22, Triq Sir Ġorġ Borg (ġja Point Street), Sliema, a bażi tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond 22, Triq Ġorġ Borg (ġja Point Street), Tas-Sliema qiegħda tiġi riveduta, għall-ammont ta' ħdax-il elf ewro (€11,000) fis-sena pagabbli mill-intimati kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad il-ħames talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur