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

Illum 28 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 1/2024

Carmen Houlton K.I. 812950(M), Monica Magro K.I. 193553(M), Dr John Buttigieg K.I. 577545(M), Rose Marie Brincat K.I. 673446(M), Emanuel Buttigieg K.I. 491548(M), John Bezzina K.I. 392581(M), Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M), Matthew Wismayer K.I. 122072(M), Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474(M).

Vs

Anna Abdilla K.I. 327866(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-3 ta' Jannar, 2024 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll flimkien l-utilisti perpetwi tal-fond bl-indirizz 47, 'Arizona House', Triq Il-Gzira, Gzira.

2. Illi din il-proprjeta' kienet giet assenjata a favur il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, Helen Gauci, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (estratt mill-istess kuntratt anness ***Dok C1****) u dan skont kif jirrizulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt.*

3. Illi Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat ***Dok C2.***

*4. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tal-imsemmija Helen Gauci (kopja annessa **Dok C3** u **Dok C4** rispettivament), hi mietet intestata.*

*5. Illi ghalhekk il-wirt ta' Helen Gauci ddevolva fuq it-tfal tal-mejtin tlett hutha bhala l-eredi taghha skont il-ligi u cioe' 1/3 bejn it-tfal tal-mejta ohtha Carmela Buttigieg nee Bezzina cioe` Dr John Buttigieg, Dr Emanuele Buttigieg u Rose Brincat, 1/3 bejn it-tfal tal-mejjet huha Anthony Bezzina cioe` Monica Magro u Carmen Houlton, uu 1/3 it-tfal u dixxendenti tal-mejjet huha Joseph Bezzina u cioe` Gaetana sive Tanya Wismayer (illum defunta) kwantu ghal nofs it-terz, u l-ahwa John Bezzina u Julie Ann Bezzina ghal nofs l-iehor tal-istess terz, u dan skont kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni causa mortis datata 22 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa **Dok C5**).*

*6. Illi l-imsemmija Tanya Wismayer mietet fit-8 ta' Awwissu 2020 (certifikat tal-mewt anness **Dok C6**).*

*7. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (annessi **Dok C7** u **Dok C8** rispettivament), Tanya Wismayer irregolat il-wirt taghha b'testment datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla (kopja annessa **Dok C9**).*

8. Illi ai termini tat-testment Dok C9 surreferit Tanya Wismayer innominat lill-uliedha r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bhala l-eredi universali taghha kwantu nofs indiviz kull wiehed filwaqt li halliet b'legat l-uzufrutt ta' gidha lil zewgha John Wismayer, li kien miet qabilha.

9. Illi ghalhekk l-ishma tar-rikorrenti mill-fond de quo huma s-segwenti-

(i)	***Carmen Houlton***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(ii)	***Monica Magro***	*1/3 x 1/2*	*1/6*
(iii)	***Dr John Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(iv)	***Rose Marie Brincat***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(v)	***Emanuel Buttigieg***	*1/3 x 1/3*	*1/9*
(vi)	***John Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(vii)	***Julie Anne Bezzina***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*
(viii)	***Matthew Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*

(ix) ***Rachel Calleja Wismayer***	*1/3 x 1/2 x1/2*	*1/12*

10. Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Anna Abdilla b'kirja protetta residenzjali li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Il-kera kienet ta' Lm 30 fis-sena u mbaghad kienet gholiet skont l-Att X tas-sena 2009 sabiex b'hekk il-kera prezenti hija ta' EUR 222.52 u/jew somma verjuri fis-sena.

11. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka mill-fond entro sentejn.

13. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.

14. Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghall-fond 47, 'Arizona House', Triq Il-Gzira, Gzira waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*
2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*
3. *F'kaz li l-intimata ma tissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond (inkluz l-arja) bl-indirizz 47, 'Arizona House', Triq Il-Gzira, Gzira entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*
4. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u fondamentali u minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Marzu, 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 r-risposta tal-intimata **Anna Abdilla** ippreżentata fl-20 ta' Mejju, 2024 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi l-intimata tikkonferma illi hija verament tokkupa l-fond numru 47, Arizona House, Triq Il-Gzira, Gzira u li l-fond de quo hija r-residenza unika tal-intimata.

2. Illi l-intimata ma ghandiex assi u/jew dhul li jaccedi l-ammonti stipulati mill-ligi u dana kif ser jirrizulta tul is-smiegh ta' dawn il-proceduri odjerni tramite dikjarazzjoni guramentata tal-assi u kapitali taghha.

3. Illi ghalhekk kif ser tirrizulta fil-mori ta' dawn il-proceduri, l-intimata ser tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda bl-ispejjez, it-tielet (3) talba rikorrenti partikolarment sabiex l-intimata tizgombra mill-fond in kwistjoni.

4. Illi in vista tas-suespost, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozizzjonijiet tal-ligi.

5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

6. Salv risposti u dokumenti ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tal-11 ta' Ġunju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimata Anna Abidilla mogħtija nhar il-11 ta' Ġunju 2024;[1]

[1] Fol. 79-80 tal-atti proċesswali.

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-fond numru 47, 'Arizona House', Triq il-Gżira, Gżira lill-intimata.

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. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur u kif ukoll bl-affidavit ta' Dr. John Buttigieg.[2] Illi *di piu`* fis-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2024 l-intimata ddikjarat illi qed tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.[3]

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 tmienja u ħamsin (58) sena.

<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).[4]

<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.[5]

---

[2] Fol. 99 tal-atti proċesswali.

[3] Fol. 107 tal-atti proċesswali.

[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.

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital 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' tlett mija u ħamsin elf ewro (€350,000).

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhiex xi mezzi 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 69 qabel dan ġie 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` 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.[6]

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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

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 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-inkwilina 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 Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' sebat elef ewro (€7,000) fis-sena.

---

[6] 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

[7] 1 ta' Diċembru 2021.

[8] 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.

[9] *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.*

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba u għaldaqstant jilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-intimata;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimata Anna Abdilla (K.I.327866M) tissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond numru 47, 'Arizona House', Triq il-Gżira, Gżira għandha tkun ta' sebat elef ewro (€7,000) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet rimanenti tal-intimata 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