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

Illum 04 ta' Frar 2025

Rikors Numru 97/2023

Marina Attard (ID 7171357M)

-vs-

Anthony Borg ID 149555M
u b'digriet tad- 29 ta' Ottubru 2024 giet kjamata in kawża Giacinta Borg ID 0058056M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Marina Attard** fil-24 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti tikri lill-intimat id-dar numru sitta (6) Triq Antonio Bosio Msida bil-kera ta' tliet mija, tlieta u erbghin Euro u tnax il centezmu (€343.12) fis-sena.

Illi l-intimat kien gie moghti dan il-fond b' titolu ta' enfitewsi temporanju ghal wiehed u ghoxrin sena b' effet mill 1 ta' Frar 1978 bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon fit-12 ta' Jannar 1978 (Kopja ***Dok A****) minn Maria Concetta sive Cettina Chetcuti,*

Illi l-esponenti wirtet nofs id-dar minghand ommha Maria Concetta sive Cettina Chetcuti li mietet fl-4 ta' Dicembru 1999 u akkwistat in-nofs indiviz i-iehor minghand huha Richard Chetcuti b' titolu ta' donazzjoni irrevokabbli kif jidher mill-kopja tal-kuntratt ippubblikat minn Nutar David Joseph Borg fis-7 ta' Settembru 2016 hawn ezebit bhala ***Dokument B****.*

Illi a` tenur tal-Artikolu 12B et seq tal-Kap 158, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma

ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) *jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 u dan b'effett mid-data tas-sentenza jew data ohra antecedenti li joghgbu jiffisa dan il-Bord.*

(b) *alternativament, u fil-kaz li l-intimat ma jghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tieghui a' tenur tal-Artiklu 12B (4) Kap 158 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.*

Ra r-risposta ta' **Anthony Borg** ppreżentata fit-23 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-intimat flimkien ma' martu Giacinta Borg nee Mifsud [K.I. Nru: 58056M] daħlu fil-proprjetà numru sitta (6), fi Triq Antonio Bosio, L-Imsida flimkien meta żżewġu fis-sebgħinijiet, u għaldaqstant l-istess mara tal-intimat għandha tkun msejħa fil-kawża;*

2. *Illi l-intimat ma għandux proprjetà alternattiva fejn jista' jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni mikri minnu u minn martu;*

3. *Illi l-konjuġi Borg lanqas ma għandhom il-mezzi sabiex jakkwista proprjetà residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq;*

4. *Illi l-intimat huwa pensjonant, u bħalissa jinsab rikoverat minn marda terminali, filwaqt li martu hija wkoll pensjonanta u għalhekk ma għandhomx impjieg u introjtu fiss salv għall-Kontribuzzjonijiet tas-Sigurtà Soċjali.*

5. *Fkaż illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-esponenti għat-test tal-mezzi, l-esponenti ċertament jissodisfaw il-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi;*

6. *Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori;*

7. *Illi l-proprjetà in kwistjoni tinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba u l-esponenti jaġixxi b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet bħala kerrejja;*

8. *Illi fid-dawl tas-suespost u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi l-kirja pagabbli ai termini tal-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis l-età u s-sitwazzjoni tal-esponenti, il-benefikati illi saru fil-fond matul iż-żminjiiet u l-istat finanzjarju tal-intimat versus dak tar-rikorrenti sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi u ż-żieda għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) kif stabbilita mil-Liġi, hekk kif huwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;*

10. *Illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament;*

11. *Illi f'każ li li l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew tassistiha permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;*

12. *Illi l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord;*

13. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u t-talba kif kontenuta fir-rikors promotur tar-rikorrenti sabiex tiġi varjata l-kera għal-massimu ta' tnejn (2) fil-mija għandha tiġi miċħuda u l-massimu stipulat fil-liġi ċertament ma għandux jiġi akkordat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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.

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-22 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra illi fid-29 ta' Ottubru 2024, ir-rikorrenti cedew it-talbiet taghhom fil-konfront ta' Anthony Borg stante li ġie nieqes fil-mori;

Ra illi fl-istess seduta r-rikorrenti talbu l-kjamata in kawża ta' Giacinta Borg, mart Joseph Borg, liema talba ġiet milqugħa. Giacinta Borg għamlet tagħha r-risposta li kien ippreżenta żewġha;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-kjamata in kawża tiddetjeni l-fond numru 6, Triq Antonio Bosio, l-Imsida b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lil żewġha b'ċens mill-*ante causa* tar-rikorrenti.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodifatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa d-dħul tiegħu u ta' martu in sostenn ta' dak dikjarat minnu li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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-kjamata in kawża kellha sebgħa u sittin (67) 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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 man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-kjamata in kawża 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 disgħin elf ewro (€195,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-kjamtaa in kawża m'għandiex xi dħul jew kapital sostanzjali. Min-naħa l-oħra, il-Bord għandu quddiemu sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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.[1]

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**[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]

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' tlett elef u disa' mitt ewro (€3900) fis-sena.

Decide

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

---

[1] 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

[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.*

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet fil-konfront tal-intimat wara li l-istess ġew ċeduti fil-konfront tiegħu stante li ġie nieqes fil-mori ;

2. Jilqa' l-ewwel talba u jiffissa l-kera tal-fond numru 6, Triq Antonio Bosio, Msida fl-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;

3. Jiċħad it-tieni talba ;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kjamata in kawża 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