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

Illum 04 ta' Frar 2025

Rikors Numru 83/2024

Natalina maghrufa bhala Nathalie Muscat [K.I. Numru 121861(M)], Peter Micallef [K.I. Numru 493555(M)], Christopher Caruana [K.I. Numru 37287(M)], Michelle Xuereb [K.I. Numru 0466390(M)], Denise Caruana [K.I. Numru 0524692(M)], Joseph Charles Caruana [K.I. Numru 0152788(M)], Nadya Micallef [K.I. Numru 99779(M)], Daniela Galea [K.I. Numru 100977(M)], Leone Micallef (K.I. Numru 678853(M)], Reuben Caruana (K.I. Numru 238680(M)], Kevin Caruana [K.I. Numru 568378(M)] u Ruth Vella Caruana [K.I. Numru 308383(M)], qua eredi tad-defunt Giuseppe sive Joseph Micallef [K.I. Numru 40124(M)]

-vs-

Lewis maghruf bhala Louis Schembri [K.I. Numru 0779257(M)]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Natalina maghrufa bhala Nathalie Muscat et** fil-21 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi *bis-sahha ta' Att dikjaratorju causa mortis fl-atti tan-Nutar Elizabeth Sciriha datat 14 ta' Ottubru, 2003, Giuseppe sive Joseph Micallef u Mary Debattista gew nnominati bhala eredi universali ta' Giuseppa Micallef, u ghaldaqstant wirtu l-proprjeta` kollha tad-defunta Giuseppa Micallef, fosthom il-mezzanin numru tmienja u sebghin (78), Triq Birzebbugia,*

Birzebbugia ("il-Mezzanin"), kopja tal-istess causa mortis hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument A****;*

Illi *permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Elizabeth Sciriha nhar is-sitta (6) ta' Lulju, 2005, Giuseppe sive Joseph Micallef, gie assenjat il-mezzanin numru tmienja u sebghin (78), Triq Birzebbugia, Birzebbugia ("il-Mezzanin"), kopja tal-istess kuntratt ta' divizjoni hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument B****;*

Illi *l-imsemmi mezzanin kien diga' mikri lil terzi persuni meta gie akkwistat minn Giuseppe sive Joseph Micallef, specifikament lil Joseph u Louise konjugi Schembri, illi jigu l-genituri tal-intimat Lewis Schembri, illum defunti. Il-kera annwali li kienet tithallas mill-konjugi Schembri kienet ta' sebgha u tletin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmi (€37.27).*

Illi *Giuseppe sive Joseph Micallef miet nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru, 2015, u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar George Bonello Depuis datat 31 ta' Ottubru 1973 u ta' dikjarazzjoni causa mortis maghmula quddiem in-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja nhar is-sbatax (17) ta' Ottubru, 2016, id-defunt Giuseppe sive Joseph Micallef, filwaqt illi halla l-usufrutt ta' gidu lil martu Giovanna maghrufa bhala Yvonne Micallef, illum defunta, innomina lill-uliedu Elena sive Lilian Caruana, Mary sive Miriam Galea, Leone Micallef, Peter Micallef, Catherine Caruana u Nathalie Muscat bhala eredi universali tieghu fi kwoti ugwali bejniethom u bis-sostituzzjoni volgari ta' wliedhom, kopja tat-testment u tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dokument C u Dokument D;***

Illi *permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis maghmula quddiem in-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja nhar is-sbatax (17) ta' Ottubru, 2016 li saret wara l-mewt ta' Giuseppe sive Joseph Micallef, gie ddikjarat illi l-eredi Elena sive Lilian Caruana, Mary sive Miriam Galea mietu fit-18 ta' Lulju 2010 u 6 ta' Marzu 2013 rispettivament, u ghaldaqstant, uliedhom, Kevin Caruana, Reuben Caruana u Ruth Caruana fil-kaz ta' Elena sive Lilian Caruana, u Daniela Galea u Nadya Micallef fil-kaz ta' Mary sive Miriam Galea, wirtu s-sehem tal-genituri rispettivi taghhom;*

Illi *sussegwentement, Catherine Caruana mietet nhar it-3 ta' Lulju 2021 u permezz tat-testment taghha datat l-ghoxrin (20) t'April, 2018 fl-atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja, hija nnominat lil zewgha Joseph Charles Caruana in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz, u lil uliedha Christopher Caruana, Michelle Caruana (illum Xuereb) u Denise Caruana in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz kull wiehed, bhala eredi universali taghha (kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument E****). Id-dikjarazzjoni causa mortis giet iffirmata nhar id-dsatax (19) ta' Jannar, 2023 fl-atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja (kopja tad-Dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument F****);*

Illi *l-ahhar kera li hallas l-intimat inkwilin Lewis maghruf bhala Louis Schembri kien fl-ammont ta' erba' mija u ghoxrin (€420) ghall-perijodu ta' sentejn kirja mill-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 2023 sat-tletin (30) ta' Jannar, 2025, kopja tal-ircevuta tal-hlas hi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument G;***

Illi *din il-kera ta' mitejn u disgha Ewro u hamsa u sittin centezmi (€209.65) fis-sena hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

Illi *l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024;*

Ghaldaqstant*, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:*

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat tal-mezzanin numru numru tmienja u sebghin (78), Triq Birzebbugia, Birzebbugia;
(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal- mezzanin numru tmienja u sebghin (78), Triq Birzebbugia, Birzebbugia, matul l-imsemmi perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-mezzanin numru numru tmienja u sebghin (78), Triq Birzebbugia, Birzebbugia, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra r-risposta ta' Lewis magħruf- bħala **Louis Schembri** ppreżentata fit-5 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponent jissottometti illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul tiegħu u l-kapital tiegħu fil-periodu relattiv.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati illi huwa għamlet fil-fond, l-kundizzjoni medika tal-esponent, etc, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment.*

3. *Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-20 ta' Mejju 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.

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru 2024 fejn l-intimat iddikjara li ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

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 l-intimat Lewis Schembri jiddetjeni l-fond numru 78, Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Il-Bord iqis li din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur li juru l-provenjenza tal-fond in kwistjoni.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħa u sittin (67) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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

[1] 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.

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 l-intimat esebixxa rendikont ta' numru ta' investimenti u depożiti bankarji, minn liema jirriżulta li huwa ma jissodisfax it-test tal-kapital. Di fatti l-istess intimat irrikonoxxa li huwa ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimat se jkun permess li jabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilin, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq ikun ta' ħames mija u erbgħin ewro (€540) fix-xahar.

---

[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.

Decide

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

1. Jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba stante li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għaldaqstant qiegħed:

(i) ixolji l-kirja tal-intimat fir-rigward tal-mezzanin numru tmienja u sebgħin (78), Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa;

(ii) jordna lill-intimat sabiex jivvaka mill-imsemmi fond fi żmien sentejn (2) mil-lum u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(iii) jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħames mija u erbgħin ewro (€540) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilu permezz ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur