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

Illum 06 ta' Frar 2025

Rikors Numru 787/2022

Jeffrey Bunce (169145M), Bernardina Cole (249458M)
u Simon Bunce (274368M)
vs
Sheila Brincat (481350M) u zewgha Joseph Brincat,
u l-komproprjetarji l-ohra Stephen Bunce (828848M) u Raymond Bunce (368356M) ghall-integrita' tal-gudizzju

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Jeffrey Bunce et** fit-3 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti u l-intimati Stephen Bunce, Sheila Brincat imwielda Bunce u Raymond Bunce huma lkoll ahwa Bunce, ulied il-mejtin Frederick Bunce u Cettina Bunce nee Bonnici.

Illi Frederick Bunce miet fil-5 ta' Marzu 1983, u skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-1 ta' April 1974, huwa nnomina lil uliedu kollha, ahwa Bunce, bhala eredi tieghu, f'ishma ugwali bejniethom. Id-denunzja tas-successjoni tieghu giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi, u t-taxxa relattiva thallset.

Illi Concetta Bunce mietet fl-24 ta' Frar 2019, u bis-sahha tal-istess testment unica charta, il-gid taghha ghadda ghand is-sitt ahwa Bunce, f'ishma ugwali bejniethom. L-esponenti dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-12 ta' Frar 2020, u hallsu t-taxxa relattiva dovuta minnhom.

Illi fost il-gid li kellhom il-konjugi Bunce hemm it-terran, minghajr l-arja tieghu, uffijcalment markat bin-numru hamsa u erbghin (45), fi Triq il-Kottonera, Birgu, li jinsab mikri lill-intimata Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat.

Illi safejn jafu l-esponenti, l-ahhar kera li hallset Sheila Brincat Bunce dwar dan il-fond kienet fis-somma ta' €187 (mija u sebgha u tmenin Ewro) fis-sena, u l-kera tithallas kull l-ewwel jum tas-sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond jigi rivedut 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 2022.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li dawn l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat tat-terran 45, Triq il-Kottonera, Birgu;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati msemmija, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan it-terran, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati Sheila Brincat u zewgha lill-esponenti u lill-bqija tal-intimati ghall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tat-terran 45, Triq il-Kottonera, Birgu, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat sabiex ihallsu lill-esponenti s-sehem rispettiv taghhom mill-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra r-risposta ta' **Sheila Brincat et** ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *ILLI fl-ewwel lok, għalkemm is-subinċiż (9) ta' l-art.4A tal-Kap.69 jirrendi l-art.4A applikabbli għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinċiż fl-istess ħin jillimita l-effetti ta' l-istess artikolu għar-rimedju provdut fl-istess subinċiż, jiġifieri għad-dritt tal-komproprjetarji l-oħra li jirċievu ż-żjieda tal-kera pro rata skond l-ishma tagħhom; għaldaqstant, huwa ċar illi r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u ta' l-iżgumbrament ma japplikawx għal inkwilin komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi, u dan għal raġunijiet ovvji;*

2. *ILLI fit-tieni lok, l-inkwilini intimati Brincat f'kull każ jgħaddu ampjament mit-test tal-mezzi, imma jissottomettu illi, in vista ta' l-ewwel eċċezzjoni, it-test tal-mezzi huwa superfluwu u inutli u impliċitament esklużin vista tad-diċitura ta' l-art.4A(9);*

3. *ILLI l-inkwilini intimati Brincat ma joġġezzjonawx illi l-kera tiġi riveduta kif jipprovdi l-art.4A tal-Kap.69, u l-intimati l-oħra jaqblu ukoll.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Novembru 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 s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord, diversament presjedut, datata 13 ta' Ġunju 2024 li permezz tagħha ġew miċħuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati;

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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi l-intimati Sheila Brincat u Joseph Brincat jikru l-fond numru 45, Triq il-Kottonera, il-Birgu. Jirrizulta wkoll illi Sheila Brincat hija ko-proprjetarja tal-imsemmi fond.

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 bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur li qatt ma ġew ikkontestati.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati Sheila u Joseph konjugi Brincat ipproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tnejn u sebgħin (72) sena u erbgħa u sebgħin (74) sena rispettivament.

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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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 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.

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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn elf ewro (€200,000).

---

[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.

[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 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 mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponi 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.[3]

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**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

---

[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 Ewropeja 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.

*"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-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-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' erbat elef ewro (€4000) fis-sena. Naturalment sehem l-intimata Sheila Brincat irid jitnaqqas minn dan l-ammont.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba, u għaldaqstant jilqa' anke l-ewwel eċċezzjoni, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Sheila Brincat u u Joseph Brincat jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera attwali tal-fond numru 45, Triq il-Kottonera, il-Birgu fis-somma ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza. Għaldaqstant jikkundanna lill-

[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.*

intimati Sheila Brincat u Joseph Brincat iħallsu lir-rikorrenti s-sehem rispettiv tagħhom mill-kera kif qiegħda tiġi riveduta;

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati stante li dawn ġew deċiżi permezz ta' sentenza datata 13 ta' Ġunju 2023.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur