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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 185/2023

Arthur Zammit [ID. 4172M], Joseph Zammit [ID. 328168M], Godfrey Zammit [ID. 422876M], u Mary Cardona [ID.369074M], ahwa Zammit

-vs-

1. **Michelina Ellul u**
2. **Awtorita' tad-Djar bhala Amicus Curiae u b'digriet tad-29 ta' Diċembru 2023 ġiet kjamata in kawża Carmen Ellul**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Arthur Zammit et** fit-12 ta'April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru tnax (12) Triq Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq, liema fond ghandu bieb iehor minghajr numru li jghati ghal fuq Triq Gio Maria Farrugia, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' nofs lira maltija [LM0.50c] ekwivalenti ghal ewro u sbatax il-centezmi (€1.17c), liema fond ippervjiena ghandhom mill-wirt ta' missierhom John sive Ganni Zammit li gie nieqes fit-tlieta u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (23/04/2021);*

2. *Illi l-imsemmi fond 12 Triq Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq, huwa mikri lill-intimata Michelina Ellul, xebba, b'kera mizera ta' mitejn u hames ewro u erba u tletin centezmi (€205.34c) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss dik tad-9 ta' Awissu tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (09/08/2023);*

3. *Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tallum, u dana kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;*

4. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Michelina Ellul skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul ta' l-inkwilina Michelina Ellul bejn l-1 u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li jkunu nbdew il-proceduri, u fuq il-kapital ta' l-istess inkwilina fil-31 ta' Dicembru ta' l-istess sena;*

5. *Illi jekk l-inkwilina Michelina Ellul ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex fil-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni, u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex m'ghandhux da nil-Bord:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Michelina Ellul hija l-inkwilina tal-fond numru 12 Triq Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilina Michelina Ellul li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissosstitwixxuhom, liema tes ghandu jkun bazat*

fuq id-dhul ta' l-inkwilina Michelina Ellul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital ta' l-istess inimata fil-31 ta' Dicembru 2022;

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXV11 tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru 12 Triq Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Michelina Ellul ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi hija tigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat thallas kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta f'Jannar 2022 meta l-istess kera ghandha tghola fuq it-tlett snin ta' qabel.*

4. *Jordna li f'kaz li l-intimata Michelina Ellul ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Michelina Ellul mill-fond numru 12 Triq Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq, fi zmien hames snin millum.*

Ra r-risposta ta` **Michelina Ellul** ppreżentata fit-3 ta'Mejju, 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma illi hija waħda mill-inkwilini tal-fond in diżamina, liema kirja hija waħda protetta. Di fatti, dan il-fond kien mikri lin-nanniet materni tal-esponenti, u l-esponenti ilha ħajjitha kollha tirrisjedi fil-fond de quo;*

2. *Illi oħt l-esponenti, ossia Carmen Ellul (KI Nru 775951M), li wkoll tirresjedi fil-fond de quo flimkien mal-esponenti, hija wkoll inkwilina protetta skont il-liġi applikabbli, u dan stante illi hija minn dejjem kienet – u għadha – tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant hemm lok illi Carmen Ellul tiġi kkjamata fil-kawża odjerna;*

3. *Illi kemm l-esponenti u kemm oħtha jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħhom bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;*

4. *Illi fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-kawża preżenti, kif ser jirriżultaw f'iżjed dettall fil-mori, fl-eventwalita' li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm xi żieda fil-kera, din għandha tkun b'mod gradwali u ma għandhiex titla' sal-massimu stabbilit mil-liġi;*

5. *Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti u oħtha wettqu bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamlu ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni kemm jista' jkun, u dan għas-spejjeż tagħhom, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;*

6. *Illi dan naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti u oħtha ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 illi permezz ta' digriet datat 29 ta' Diċembru 2023 ġiet kjamata in kawża Carmen Ellul;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata u tal-kjamata in kawża 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 r-rikorrenti jikru l-fond numru numru 12, Triq Dun Ġużepp Naudi, Għaxaq, lill-intimata u lill-kjamata in kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. L-istess talbu l-intimata u l-kjamata in kawża. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mal-affidavit ta' Arthur Zammit a fol. 52 *et sequitur* tal-proċess.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

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 tmienja u sittin (68) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna 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 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-inkwilini jkunu iktar minn wieħed, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata u l-kjamata in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji it-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 erbgħin elf ewro (€145,000).

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 u kjamata in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi investimenti finanzjarji u proprjetarji ta' xi ambjenti li jiffurmaw parti mir-residenza tagħhom, 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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` 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**[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' elfejn u disa' mitt ewro (€2900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata u l-kjamata in kawża huma l-inkwilini tal-fond bin-numru tnax (12), Triq Dun Gużepp Naudi, Għaxaq ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXV11 tal-2018, il-kera tal-fond numru 12, Triq Dun Ġuzepp Naudi, Għaxaq, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba ;

4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u 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