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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 203/2024

Anna Maria Caruana [K.I. Nru 271666(M)] f'isimha proprju u kif ukoll għan-nom u in rapprezentanza ta' Yvette Davies [K.I. Nru 0570991M], Lisa Marie Vella [K.I. Nru 0560891M], Andrea Axiak [K.I. Nru 0571091M]; John Vella [K.I. Nru 164153M]; Alessandra sive Sandra Cassar [K.I. Nru 725462M]; Marie Celine sive Marcelline Schembri [K.I. 142058M]; f'isimha proprju u kif ukoll għan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph Bonavia [K.I. Nru 412255M], Cynthia Peoples [Passaport Awstralian PA8100739], Marlene Weberruss [K.I. Nru 644359M], Godwin Bonavia [Passaport Malti Nru 1242354]; Dennis Mercieca [K.I. Nru 529065M]; Anthony Joseph Mercieca [K.I. Nru 658359M]; Herman Mercieca [K.I. Nru 156162M]; Alexander Gauci [K.I. Nru 294264M] għan-nom u in rapprezentanza ta' l-interdetta Miriam Gauci [K.I. Nru 473163M]; Anthony Vella [K.I. Nru 444062M]

-vs-

Paul Xuereb [K.I. Nru 178554(M)] u Juliana Xuereb [K.I. Nru 664356(M)]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anna Maria Caruana et** fit-2 ta' Mejju 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma llkoll ko-proprjetarji tal-fond bin-numru sittax [16], Triq is-Salvatur, Sliema*

2. *Illi l-art li fuqha dan il-fond gie zvillupat kien gie akkwistata mill-antenati taghhom u cioe minn Salvatore gieli maghruf ukoll bhala Saviour Vella matul iz-zwieg tieghu ma' Maria Vella permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius ta' l-erbatax ta' Jannar tas-sena elf disa mija tmienja u tlettin [14.01.1938], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok F**.*

3. *Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tas-16 ta' Awwissu 1973 Salvatore Vella ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien sbatax (17)-il sena b'effett mis-16 ta' Awwissu 1973 lil Salvatore Attard il-fond ossija id-dar bin-numru sittax (16), Our Saviour Street, Sliema versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm52.50c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok G.***

4. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti ta' l-istess Nutar u cioe Nutar Angelo Sammut tas-17 ta' Settembru 1973 Salvatore Attard biegh u trasferixxa lil Paul Xuereb is-subutili dominju temporanju u beneficati ghaz-zmien li abqa miss-17-il sena li bdew jghaddu mis-16 ta' Awwissu 1973 ta' l-istess fond ossija id-dar bin-numru sittax (16), Our Saviour Street, Sliema versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm52.50c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok H.***

5. *Illi l-koncessjoni skadiet nhar is-16 ta' Awwissu 1990 u peress li l-intimati Xuereb kienu cittadini Malti u residenti fil-fond fuq imsemmi, proprjeta tar-rikorrenti, a tenur ta' l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, c-cens temporanju gie kkonvertit f'kera.*

6. *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati konjugi Xuereb pretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom billi jhalsu kera doppja.*

7. *Illi ghalhekk l-intimati bdew igawdu kirja srufzata fuq is-sid u l-antenati taghha minghajr ma nzamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.*

8. *Illi kif jirrizulta mid-***Dok K** *hawn anness, il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.*

9. *Illi r-rikorrenti ser ikunu qieghdin jipprezentaw Rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fejn jitolbu lill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddikjara illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali taghhom.*

10. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, senjament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

11. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Xuereb skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplijja 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 jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Xuereb bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Xuereb fil-31 ta' Dicembru 2023.*

12. *Illi jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kien tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Xuereb huma l-inkwilini tal-fond bin-numru sittax (16), Triq is-Salvatur, Sliema li kien originarjament moghti*

taht titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-perjodu ta' 17 sena mis-16 ta' Awwissu 1973 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Borg.

2. *Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Xuereb 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-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini konjugi Xuereb bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Xuereb fil-31 ta' Dicembru 2023;*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- fond bin-numru sittax (16) Triq is-Salvatur, Sliema mill-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati konjugi Xuereb ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati Xuereb jigu permessi zmien hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lis-sidien rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu 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 fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

4. *Jordna f'kaz illi l-intimati konjugi Xuereb ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess konjugi mill- fond bin-numru sittax (16), Triq is-Salvatur, Sliema fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta ta' **Paul Xuereb et** ippreżentata fis- 6 ta' Gunju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel u b'mod preliminari r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titlu tagħhom;*

2. *Illi l-intimati konjugi Xuereb jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond numru, **sittax (16), Triq is-Salvatur, Sliema** taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi ai termini tal-Ligi u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħha;*

3. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem halsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.*

4. *Illi l-esponenrti ma jsibux oġġezzjoni li jissoġġettaw ruhom għat-test tal-mezzi kif mitlub mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jirrilevaw li għandhom mezzi limitati u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza u għalhekk għandhom jingħataw l-protezzjoni tal-Liġi;*

6. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.*

7. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigata talli ottemprew ruħhom mal-liġi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-24 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 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 r-rikorrenti jikru l-fond numru 16, Triq is-Salvatur, Sliema lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur u bid-dokumenti annessi man-Nota ppreżentata fil-31 ta' Ottubru 2024.

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 sebgħin (70) sena u tmienja u sittin (68) sena rispettivament.

<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]

<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-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati 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' tliet mija u disgħin elf ewro (€390,000).

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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi investimenti finanzjarji li pero` ma jistgħux jitqiesu li huma 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 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' sebat elef u tmien mitt ewro (€7800) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea

ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[1]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Xuereb huma l-inkwilini tal-fond bin-numru sittax (16), Triq is-Salvatur, Sliema li kien oriġinarjament mogħti taħt titolu ta' enfitewsi temporanju għal-perjodu ta' 17 sena mis-16 ta' Awwissu 1973 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Borg;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba parzjalment u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond bin-numru sittax (16) Triq is-Salvatur, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u tmien mitt ewro (€7800) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, u mhux kif mitlub mill- 1 ta' Jannar 2023, filwaqt li jiċħadha għall-kumplament;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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

---

[1] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.