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

Illum 20 ta' Frar 2025

Rikors Numru 973/2022

1. **Stephen Fenech [K.I. numru 430563(M)]**
2. **James Fenech [K.I. numru 0191574(M)]**
3. **Marco Fenech [K.I. numru 0495565(M)]**
4. **Diana Fenech [K.I. numru 0144468(M)]**

-vs-

1. **Carmelo sive Lino Brincau [K.I. numru 535654(M)]**
2. **Elaine sive Helena Brincau [K.I. numru 0195756(M)]**
3. **Awtorita tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Stephen Fenech et** fid-19 ta' Diċembru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St. George's', ġewwa Triq Santa Margerita, San Ġwann;

2. Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom George Fenech u Nicolina née Farrugia u dan in virtu tat-Testment unica charta in atti Nutar Dottor Tonio Cachia datat 4 ta' Diċembru, 2003, li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkata bħala Dok A;

3. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech u ħuh Leone Fenech kienu akkwistaw l-porzjon ta' art fabbrikabbli li fuqha hija mibnija parti mill-istess blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 16 ta' Lulju, 1970 [Dok H];

4. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech, akkwista n-nofs indiviz appartenenti lil huh Leone Fenech tal-art in kwistjoni permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 18 ta' Diċembru, 1970 [Dok I];

5. Illi l-parti l-oħra tal-blokka hawn fuq imsemmija hija mibnija fuq porzjon ta' art akkwistata minn missier ir-rikorrenti George Fenech, permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat l-1 ta' Settembru, 1971 [Dok J];

6. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech, kien ikkonċeda l-flat in kwistjoni b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal perijodu ta' 17-il sena lil Carmelo sive Charles Montfort u dan permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 27 ta' Awissu, 1974 [Dok K];

7. Illi l-istess Carmelo sive Charles Montfort ittrasferixxa ż-żmien rimanenti fuq dan iċ-ċens temporanju lill-intimat Carmel Brincau permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 21 ta' Marzu, 1978 [Dok L];

8. Illi minkejja l-fatt li dan iċ-ċens temporanju għalaq fis-27 ta' Awissu, 1991, l-intimati Brincau baqgħu jokkupaw il-fond imsemmi u dan taħt l-operat tal-liġi b'titolu ta' kiri;

9. Illi l-intimati Brincau jokkupaw l-imsemmi flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St. George's', ġewwa Triq Santa Margerita, San Ġwann bħala r-residenza ordinarja tagħhom versu l-kera ta' sitt mija u tmienja u disgħin Ewro (€ 698.00) fis-sena;

7. Illi l-intimati Brincau qed iqisu ruhhom fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, u skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera dovut żdied skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, u llum jammonta għal sitt mija u tmienja u disgħin Ewro (€ 698.00) fis-sena;

9. Illi skont ir-Rapport tal-Perit Eric Formosa, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***is-suq liberu huwa ta' € 230,000.00*** *[Dok M];*

10. Illi għalhekk r-rata ta' kera li hija perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi hija waħda irriżorja u dan partikolarment meta paragunat mar-rata ta' kera li jista' jippercepixxi dan il-fond fuq is-suq liberu;

11. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

12. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-intimatu għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord, Jilqa' t-Talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan l-Onorabbli Bord JogħġbU:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk Jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) Fl-eventwalita` li Dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati invece jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundannaw lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistawx iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistawx jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom;

u

(iii) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St. George's', ġewwa Triq Santa Margerita, San Ġwann;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh liberu u battal u f'kundizzjoni tajba a favur tar-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni matul il-perijodu ta' żmien akkordat fit-talba preċedenti;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit- 2 ta' Frar, 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-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 r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fl-20 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom jgibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi rrilevat illi l-intimati eccipjenti huma inkwilini tal-fond ossia l-appartament bin-*

numru tnejn (2) gewwa l-Blokka 65 bl-isem 'St. George's, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann, liema kirja hija wahda protetta;

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex qed jopponu ghall-ewwel (1) talba;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-esponenti eccipjenti dejjem wetqu l-obbligi taghhom bhala inkwlini u konsegwentement kwalunkwe awment ghandu jibda jghodd mid-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:*

    a. *Illi l-intimati eccepjenti, igawdu minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru ssia l-appartament bin-numru tnejn (2) gewwa l-Blokka 65 bl-isem 'St. George's, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann;*
    b. *Illi l-intimati eccepjenti ghandhom l-eta' ta' 68 sena u 66 sena rispettivament u l-introjtu taghhom ma jaqbilx l-massimu tal-ligi;*
    c. *Illi inoltre l-kapital tal-intimati eccipjenti ma jaqbisx l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
    d. *Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqilhom l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur taghhom tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex tigi ordnata t-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni;*

6. *Illi fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini ghamlu kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-fir-rigward tat-tieni (2) talba tar-rikorrenti meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm zghir li ghandhom l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedu, u izjed minn hekk, meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini wetqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum, huma ma ghandhomx jigu kostretti ihalsu rata ta' kera gholja, u fi kwalunkwekaz, zgur li ma ghandhomx ikunu kostretti ihalsu 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas tenendo in konsiderazzjoni ukoll tad-dħul baxx u tant limitat tal-eccipjenti;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-fir-rigward tat-tieni (2) talba tar-rikorrenti u fir-rigward li tali rata ta' kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin tali talba hija inutli u dan stante li l-Ligi stess u ossia l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta taghti dritt lil sid il-kera li jitlob revizjoni tal-kera wara perijodu ta' 6 snin minn meta tkun giet stabbilita l-kera l-gdida. Konsegwentement dik il-parti tat-talba ghandha tigi michuda;*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-intimati eccipjenti m'ghandhomx jigu tenuti jhalsu l-ispejjez tal-proceduri odjerni;*

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 appartament bin-numru tnejn (2) gewwa l-Blokka 65 bl-isem 'St. George's, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati talbu 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 wkoll man-Nota ippreżentata a fol. 62 *et sequitur* tal-proċess.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u l-intimat iddikjara bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli 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 tmienja u sittin sena (68) sena u sebgħin (70) 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 relevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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 euro (€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 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' mitejn u ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji 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-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 33 tal-proċess.. 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' ħamest elef u tlett mitt ewro (€5300) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel talba fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tal-istess test;
2. Jilqa' l-ewwel parti tat-tieni talba immarkata (a) u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u tlett mitt ewro (€5300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;
3. Jiċħad it-tieni parti tat-tieni talba immarkata (b) peress li għandha tapplika l-liġi;
4. Jiċħad it-tielet 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