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

Illum 27 ta' Frar 2025

Rikors Numru 839/2022

Francis Tabone KI 521346M u Carmen Tabone KI 306947M

Vs

1. Alex Camilleri KI 179675M

U

2. L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-24 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 161, Triq Ninu Cremona, Paola.

2. Illi huwa evidenti li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati permezz tal-Att X tal-2009, u għalhekk, il-kera mħallsa minn Alex Camilleri hija f'ammont verament żgħir meta wieħed iqis il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

3. Illi skont l-Att XXIV tal-2021, sid il-kera jista' jippreżenta rikors quddiem dan il-Bord li bih jitlob li l-kera tkun riverduta għal ammont li ma jaqbiżx it-

tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Illi skont l-Art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadji inizjali, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi fuq il-kerrej, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġin taħt l-Art. 1622A tal-Kodiċi Ċivili u taħt kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena qabel dik is-sena li fiha jkunu nbdew dawn il-proċeduri. Dan it-test għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-Regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), liema regolamenti għandhom japplikaw mutatis mutandis.

5. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex il-fond ikun ivvakat. Il-kumpens pagabbli lis-sid għall-okkupazzjoni tal-fond relattiv matul l-imsemmi perjodu għandu jkun iddeterminat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq Alex Camilleri skont l-Att XXIV tal-2021, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġun taħt l-Art. 1622A tal-Kodiċi Ċivili u taħt kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwixxuhom, u liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena qabel dik is-sena li fiha jkunu nbdew dawn il-proċeduri, u li għandu jitmexxu b'referenza partikolari, inter alia, għar-Regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Krietrji ta' Test tal-Mezzi), liema regolamenti għandhom japplikaw mutatis mutandis;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi li skont l-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond deskritt fl-ewwel paragrafu ta' dan ir-rikors għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-konvenut Alex Camilleri sabiex jibda jħallas il-kera awmentata skont l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;

4. Jordna li fil-każ li l-konvenut Alex Camilleri ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond relattiv fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 ta' Diċembru, 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord

Ra r-risposta tal-**intimat** ppreżentata fis-6 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

(i) Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ghandha tressaq il-prova tat-titolu taghha sabiex hija tkun tista tressaq din it-talba;

(ii) Illi l-esponenti ghandu jitqiesu bhala li jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u kwindi t-talba ghall-izgombrament ghandha tigi michuda;

(iii) Illi fi kwalsiasi kaz, il-pozizzjoni tal-esponenti hija wahda minghajr htija w ghalhekk lanqas m'ghandu jbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

(iv) Salv eccezzjonjonijiet ulterjuri permessi fil-ligi;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat Alex Camilleri ppreżentata a fol. 36 tal-proċess 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 l-intimat Alex Camilleri jiddetjeni l-fond numru 161, Triq Ninu Cremona, Paola b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom. Il-Bord iqis li din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia datat 22 ta' Settembru 1987 (**Dok. FT1**) liema dokument ġie ppreżentat mid-difensur tar-rikorrenti permezz ta' Nota fis-seduta tat-3 ta' Diċembru 2024.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħa u erbgħin (47) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [1]

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) 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*, sigurtjaiet 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.

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 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, il-mezzi tal-inkwilin, u s-sehem tiegħu fil-fond in kwistjoni, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq ikun ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena.

---

[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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jilqa' r-raba talba stante li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 161, Triq Ninu Cremona, Paola fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza u kif ukoll jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mil-lum 'il quddiem u sakemm jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilu permezz ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat kollha 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