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

Illum 17 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 175/2023

Mary Louise sive Louise Camilleri [K.I. Nru 0382872(M)];
Loridana Fitzgerald [K.I. Nru 0565476(M);
Aldo Spiteri [K.I. Nru 0075769(M)

-vs-

Joseph Attard [K.I. Nru 0113053(M)]
u Awtorita Tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Louise sive Louise Camilleri et** fit-3 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hamsa u disghin (95), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza*

2. *Illi Guiseppe Zammit, illum mejjet kien akkwista it-terran bin-numru tnejn u sittin (62) illum hamsa u disghin (95), Brared Street, Birkirkara u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tas-sbatax ta' Settembru tas-sena elf disa mija sitta u sittin (17.09.1966).*

3. *Illi sussegwentament l-istess Guiseppe Zammit ikkonceda u ttrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data ta' l-att u cioe mill-hdax ta' Marzu tas-sena elf disgha mija sebgha u sebghin (11.03.1977) versu l-kera ta' hamsa u disghin lira (Lm95) a favur Joseph Attard l-fond bin-numru tnejn u sittin (62) illum hamsa u disghin (95), Brared Street, Birkirkara u dan permezz ta' kuntratt tal-hdax ta' Marzu tas-sena elf disgha mija sebgha u sebghin (11.03.1977) fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut.*

4. *Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-11 ta' Marzu, 1998 u peress li l-intimat Joseph Attard kien cittadin Malti u residenti fil-fond fuq imsemmi, prorpjeta 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.*

5. *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimat Joseph Attard pretenda li huwa jista jibqa jghix fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu billi jhallas kera doppja.*

6. *Illi ghalhekk l-intimat beda igawdi kirja srufzata fuq is-sidien u l-antenati taghhom minghajr ma nzamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.*

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

8. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t'abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-atturi li jfittxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

9. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li 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 tal-mezzi ghandu jkun ibazzat fuq id-dhul tal-inkwilin.*

10. *Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin 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.*

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

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Joseph Attard huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru ufficjali hamsa u disghin (95), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara li kien originarjament moghti taht titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-perjodu ta' 21-il sena mil- hdax ta' Marzu tas-sena elf disgha mija sebgha u sebghin (11.03.1977) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin 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 1622° tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn*

zmien ghal zmien jissostitwissuhom, liema test ghandu jkun ibazzat fuq id-dhul tal-inkwilin Joseph Attard.

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal- fond bin-numru ufficjali hamsa u disghin (95), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

4. *Jordna li f'kaz li l-intimat Joseph Attard ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 ta` **Joseph Attard** ippreżentata fis-17 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova tat-titolu fuq il-fond mertu ta din il-kawża;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn taħt mgħadud;*

3. *Illi l-intimat flimkien ma' martu jokkupa l-fond 95 bl-isem Violet, Triq Brared, Birkirkara b titolu validu ta kera;*

4. *llli huma dejjem aġixxew skont il-liġi. Addirittura huma inkwilini idonei ai termini tal-istess liġi, u saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-kera dovuta tal-fond dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mill-liġi qua inkwilini;*

5. *Illi l-intimati jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjetà de quo b titolu ta lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;*

6. *Illi l-intimati m għandhom ebda propjeta oħra fejn huma jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;*

7. *Illi l-intimati lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħha li ma tippermettilhomx jieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisti biss f pensjoni. Għaldaqstant, huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċaawx barra fit-triq.*

8. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

9. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.*

10. *Illi l-fond maż-żmien għamlet diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż manutenzjoni ordinarja sabiex iżomm l-fond f kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

11. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, biex b hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huma jgawdu fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;*

12. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b effett mid-data tas-sentenza;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk gratia argomentum , il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;*

14. *Illi f kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m għandhomx ibatu spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġukkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat 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 95, Violet, Triq Brared, Birkirkata lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat 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 mal-affidavit ta' Marie Louise Camilleri a fol. 23 *et sequitur* tal-proċess.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu u ta' martu u ddikjaraw 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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellu sebgħin (70) sena.

<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-intimat u martu jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa t-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 elf ewro (€250,000).

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-inkwilin 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 ewro (€5000) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Joseph Attard huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u disgħin (95), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara li kien oriġinarjament mogħti taħt titolu ta' enfitewsi temporanju għal-perjodu ta' 21-il sena mill-ħdax ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija sebgħa u sebgħin (11.03.1977) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond numru ħamsa u disgħin (95), bl-isem 'Violet', Triq Brared, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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