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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 165/2024

Camilleri Francis (K.I.885745M) f'ismu propju u f'isem ta' Wilfred Camilleri (Pass.Kan.HP505818) u Joseph Paul Camilleri (Pass.Kan GC083460), u Mary Rita Zammit (K.I. 281258M), kollha aħwa Camilleri

Vs

Hudson Alexander Herbert (K.I. 322566M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-3 ta' April, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi, huma propjetarji tal-fond urban li jinsab fl-indirizz 8, 'Censina House', Triq Pawlu Saliba, Ħamrun, liema fond huwa mirki lill-intimat ***Alexander Herbert Hudson****, aktar il-quddiem magħruf bħala "****l-Inkwilin****", liema fond huma tiegħu assoluti padruni in piena proprjeta' mill-poter tal-ġenituri tagħhom Angelo u Carmela Camilleri, li mietu testati fil-11.07.1976 u fil-03.08.2008 rispettivament, u dan kif jirriżulta mit-testment tad-defuncti hawn annessi u mmarkati bħala* ***DOK 'A'*** *sa* ***'DOK 'C'****, flimkien mal-kuntratt ta' akkwsit tal-fond premess, mertu ta' dan ir-rikors, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***DOK 'D'****;*

2. Illi, l-fond urban premess huwa lokat lill-inkwilin b'kera ta' ***wieħed u sittin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€63.71)*** *kull skadenza li titħallas kull* ***tlett (3) xhur*** *bil-quddiem, u dana skond kopja ta' ċekkijiet u depożiti ta' kera, liema kopji qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dok. 'E'****;*

3. Illi, l-kirja kienet fissa bejn is-sena 1971 u 2009 u minn hemm il-quddiem kienet qegħda tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) kull tlett (3) snin, b'ebda żieda reġistrata mis-sena 2020 il-quddiem;

4. Illi, id-dħul tal-kirja jirriżulta wkoll mill-estratt tal-kont bankarju tal-attur Francis Camilleri, kopja ta' liema estratt tal-kont qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok 'F', fejn evidenzjat bil-lewn blu;

5. Illi, l-attur qiegħed jidher fuq dan l-att u f'din il-kawża f'ismu proprju u kif ukoll fil-vesti tiegħu ta' mandatarju speċjali ta' ħutu Wilfred u Joseph Paul Camilleri ai termini ta' prokuri speċjali, kopji ta' liema prokuri qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala ***DOK 'WC'****, u* ***'JPC'***

*6. Illi jidher li hemm lok għal reviżjoni tal-kera a tenur tal-****Art. 12A*** *jew* ***12B, tal-Kap. 158*** *tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-****Att XXVII tas-sena 2018****;*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord, jogħġbu:

1. Jistabillixxi jekk l-intimat inkwilin Alexander Herbert Hudson jikkwalifikax taħt l-Art. 12A jew B tal-Kap. 158 biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab ġewwa 61, 'The Hollies', Triq Carini, Sta. Venera;

2. Fl-eventwalita' li jikkwalifika, jistabbilixxi l-kondizzjonijiet ġodda tal-lokazzjoni u jordna ir-reviżjoni fil-kirja sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' mibjugħ fuq is-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit dan il-valur okkorendo permezz ta' periti nominandi; jew alternativament;

3. Fl-eventwalita' li l-intimat inkwilin ma jikkwalifikax stante li jgħaddi mit-test tal-mezzi u jirrifjuta jħallas l-kera l-ġdida komputata, jordna l-iżgumbrament tiegħu kif titlob il-liġi u tillikwida il-kumpens xieraq u dovut lis-sid tal-kera.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Lulju, 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-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 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 tittrata il-kwisjoni 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 jkunu jistgħu 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 taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' **Hudson Alexander Herbert** ippreżentata fit-3 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, jirriżulta li hemm żball fl-ewwel talba tar-rikorrenti, hekk kif l-indirizz tal-fond mikri lill-intimat huwa 8, Censina House, Triq Pawlu Saliba, il-Ħamrun;

2. Illi kif ser jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilin jissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbilit fil-liġi, u għalhekk m'għandux jiġi kostrett jivvaka l-fond fejn jirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;

3. Illi kif ser jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandux proprjeta' alternattiva fejn jista' jirrisjedi, għajr il-fond in kwistjoni;

4. Illi a kull buon fini, l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront, u, meta r-rikorrenti sidien m'aċċetawx tali kera, dejjem ġiet debitament depożitata l-Qorti permezz taċ-ċedoli relattivi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti, l-eta' tiegħu, u diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għex f'dan il-fond;

6. Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jogħġbu jistabilixxi għandha tkun waħd gradwali, u għandha tkun fil-minimu;

7. Illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvaka l-fond in kwisjtoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallih mingħajr residenza;

8. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

9. Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossia l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mill-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024 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 8, 'Censina House', Triq Pawlu Saliba, Ħamrun lill-intimat.

Illi b'referenza ghall-ewwel eċċezzjoni mqajjma mill-intimat, il-Bord, ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna korrezzjoni fl-ewwel talba tar-rikorrenti biex l-indirizz tal-fond in kwistjoni jiġi jaqra *"8, Censina House, Triq Pawlu Saliba, Ħamrun"*.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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-ċertifikat tat-twelid tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tmienja u ħamsin (58) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-

dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[1]
<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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,* sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-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 erbgħin elf ewro (€340,000).

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 intimat li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

---

[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.
[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.

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.41-42 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]

Fir-risposta tiegħu l-intimat eċċepixxa li l-Bord għandu jqis il-benefikati illi saru matul is-snin illi għex fil- fond *de quo*. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, dejjem jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda mill-istess.

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

[4] 1 ta' Diċembru 2021.

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi.

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun sitt elef u tmien mitt ewro (€6,800) 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 wara li eżamina l-mezzi tal-intimat Alexander Herbert Hudson (K.I. 322566M) jiddikjara li jissodisfa it-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond numru 8, 'Censina House', Triq Pawlu Saliba, Ħamrun qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' sitt elef u tmien mitt ewro (€6,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. 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