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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 71/2024

Vittoria Maria Attard (KI 632534M)

Vs

Maria Assunta Cassar (KI 232247M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Vittoria Maria Attard** fit-13 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia mezzanin bl-isem "Roboux" bin-numru ufficjali 64, Triq Joseph Stivala (gja' Triq San Luqa), Paola (Il-Fond);*
2. *Illi l-Fond kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti taz-zijiet ta' omm ir-rikorrenti, ossia John u Rebecca konjugi Caruana, in kwantu ghas-sehem ta' nofs kull wiehed u li kienu akkwistaw il-Fond permezz ta' att pubbliku datat disgha (9) ta' Frar 1935 fl-atti tan-nutar Giovanni Vella u dana mill-poter ta' Antonio Pisani –* ***Dok "A";***
3. *Illi John Caruana miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' April 1964 fejn huwa kien halla sehmu f'dana l-Fond lir-rikorrenti u l-uzufrutt fuq l-istess sehem lil martu Rebecca Caruana,* ***(Vide Denunzja Dok "B")*** *u wara li mietet Rebecca Caruana fid-disgha (9) ta' Lulju 1979 ir-rikorrenti wirtet is-sehem ta' Rebecca Caruana fil-Fond* ***(Vide Denunzja Dok "C")*** *sabiex hi saret il-proprjetarja assoluta tal-istess Fond;*
4. *Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri Maempel datat id-disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru, 1954, iz-zijiet t'omm ir-rikorrenti, kienu ttrasferixxew l-utile dominju temporanju*

tal-Fond ghaz-zmien ta' zbatax (17) il-sena lil certu Virgilio Pulis versu l-hlas ta' erbgha u ghoxrin lira Maltin (LM24) fis-sena;

5. *Illi Virgilio Pulis kien ittrasferixxa l-utile dominju temporanju tal-Fond ghaz-zmien li kien ghad fadal lil certu Jospeh Pisani permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Bonello Depuis data 18 ta' Mejju 1957;*
6. *Illi Joseph Pisani kien ittrasferixxa l-utile dominju temporanju tal-Fond ghaz-zmien li kien ghad fadal lil certu Anthony Camilleri permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Bonello Depuis data 11 ta' April 1959;*
7. *Illi l-istess Anthony Camilleri kera l-Fond lil certu Carmelo Cassar fil-bidu tas-snin sebghin (qabel it-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewisi temporanja) u din baqghet tinkera mill-istess Carmelo Cassar (llum mejjet) u martu l-Intimata Maria Assunta Cassar u huma kienu eventwalment gew rikonoxxuti mis-sidien tal-Fond qua kerreja wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja a favur Anthony Camilleri u l-Intimata llum qed thallas l-kera annwali ta' mija u sebgha u dighin ewro (Ewro197) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem pagabbli bir-rata ta' disgha u erbghin ewro u hamsa u ghoxrin centezimu (Ewro49.25c) fejn l-Intimata tuza dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha;*
8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument hawn anness bhala* ***Dok "D";***
9. *Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*
10. *Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jirrevedi l-kera dovuta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;*
11. *Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka l-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien;*
12. *Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

<u>Prevja li l-Intimata tissodissfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena 2024 u tiddikjara illi l-Intimata ghandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

<u>Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

2. ***Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 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.

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

Ra r-risposta ta' **Maria Assunta Cassar** ppreżentata fid-29 ta' Awwissu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi, preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom skont il-liġi.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu, l-esponenti ilha tirrisjedu fil-fond in kwistjoni għall-maġġor parti ta' ħajjitha u dan il-fond dejjem serva bħala l-unika residenza ta' l-esponenti.*

3. *Illi l-esponenti hija pensjonanta b'pensjoni baxxa u għalhekk tissodisfa t-test tal-mezzi kif kontemplat fl-artikolu 4A tal-Kap. 69 u allura t-talbiet tnejn (2) u tlieta (3) fejn qed jintalab li l-esponenti tiġi żgumbrata mill-fond de quo għandhom jiġu miċħuda.*

4. *Illi tenut kont il-meżżi baxxi ta' l-esponenti, tenut kont l-eta' ta' l-esponenti li għandha 77 sena, tenut kont li ilha tgħix fil-fond in kwistjoni għal dawn is-snin kollha, l-awment fil-kera li dan il-Bord jgħoġbu jiffissa*

għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi u ċioè m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija (2%).

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ippreżentata fit-22 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 r-rikorrenti pprocediet bir-rikors odjern sabiex tigi riveduta l-kera tal-fond Roboux, 64, Triq Joseph Stivala, Raħal Ġdid u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi wahidha s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur u kif ukoll man-Nota pprezentata fis-17 ta' Jannar 2025.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgha u sebgħin sena (77) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Ghalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknici tal-Bord il-fond in kwistjoni, meħud kont il-potenzjal tiegħu, għandu valur ta' mitejn u sebgħin elf ewro (€270,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha mezzi finanzjarji limitati. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha. 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.[1]

[1] 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.

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` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[2] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

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-sid, 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 erba' mitt ewro (€5400) fis-sena.

Decide

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

1. Filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jilqa' l-ewwel talba u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera dovuta mill-intimata għall-fond Roboux, 64, Triq Joseph Stivala, Raħal Ġdid fl-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt ewro (€5400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;

---

[2] 1 ta' Diċembru 2021.

[3] 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.

[4] *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.*

2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ;
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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