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

Illum 05 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 359/2023

Nutar Dottor John Gambin (K.I. 788058M); Louisa Gambin (K.I. 718359M); Mariella Gambin (K.I. 88261M); Gabriella Gambin (K.I. 554063M); Nicholas *sive* Colin Gambin (K.I. 143466M); Michelle Delicata (K.I. 487173M); Carolina sive Lina armla minn-Nutar Dottor Maurice Gambin (K.I. 39337M) u b'digriet tas-16 ta' April l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra kollha stante l-mewt ta' Caroline sive Lina Gambin

Vs

Daniela Gusman (K.I. 574474M) bħala Guardian ta' ommha Muriel Houston nee` Ghirsci (K.I. 0121447M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat min-**Nutar Dottor John Gambin et** fid-19 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond ***168 gja 62, Triq Blanche Huber, Sliema,*** *liema fond gie akkwistat in kwantu ghal nofs indiviz mill-kompjant Nutar Maurice Gambin tul iz-zwieg tieghu ma' martu r-rikorrenti Carolina sive Lina Gambin, b'kuntratt ta' permutá tal-20 ta' Settembru 1969 fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument A****, u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minn Carolina sive Lina Gambin b'wirt minghand missierha John Gatt li miet fit-2 ta'*

Mejju, 1957 bit-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Ettore Francesco Vassallo tad-19 ta' Dicembru 1936, biex b'hekk il-kompjant Nutar Gambin kellu kwart indiviz tal-fond imsemmi waqt li Carolina sive Lina Gambin hija proprjetarja ta' ¾ indivizi. Dan il-fond kien originarjament soggett ghall-uzufrutt tal-armla ta' John Gatt, jigifieri Edwidge Gatt li mietet fis-sena 1977.

2. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1963 fl-Atti tan-Nutar Dottor Francis Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat ***Dokument B*** *ir-rikorrenti Carolina Gambin flimkien ma' ohtha Angela Gatt u ommha Edwidge Gatt ikkoncedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 17 -il sena lill-Francis Ghirsci illum mejjet, b'koncessjoni enfitewtika temporanja mill-1 ta' Lulju 1963 kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm84 fis-sena.*

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Gunju 1980 u peress Francis Ghirsci kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979, il-konjugi Ghirsci setghu jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera revedibbli darba kull 15 -il sena, peró qatt aktar mid-doppju.

4. Illi l-konjugi Ghirsci mietu u fil-fond baqghet tghix maghhom binthom Muriel Houston li baqghet tghix fil-fond sal-gurnata tal-lum.

5. Illi l-kompjant Nutar Maurice Gambin miet fid-29 ta' Marzu 2012 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-1 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, ***Dokument C*** *hawn anness u mmarkat, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti uliedu soggett ghall-uzufrutt ta' martu r-rikorrenti Caroline sive Lina Gambin, liema wirt gie debitament ddikkjarat lill-kummissarji tat-Taxxi Interni b'dikkjarazzjoni causa mortis tal-29 ta' Ottubru, 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg* ***Dokument D*** *hawn annessa u mmarkata.*

6. Illi b'hekk, Carolina sive Lina Gambin hija proprjetarja ta' 3/4 indivizi tal-fond imsemmi u uzufruttwarja tal-1/4 indiviz l-iehor, provenjenti lilha kif fuq indikat.

7. Illi l-aktar kera ricenti li kien qieghda thallas Muriel Houston huwa ta' ***€750*** *fis-sena u qed jigi ezebit statement of account, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument E.***

8. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, illi l-genituri tal- inkwilina Houston ossia Francis Ghrisci u martu kienu gew moghtija d-dritt li jghixu fil-fond b'kera irrizorja u mizera li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

9. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja surreferit.

10. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

11. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' huma u lanqas jiehdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €375 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-ta' l-Att X tat- 2009 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.

12. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba it-tibdil fil-Ligi.

13. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn

jitolbu li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2021, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

14. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi **Muriel Houston nee Ghirsci (K.I. 0121447M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond **168 gja 62, Triq Blanche Huber, Sliema**, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata **Muriel Houston nee Ghirsci (K.I. 0121447M)** ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. *Tikkundanna lill-inkwilini intimata **Muriel Houston nee Ghirsci (K.I. 0121447M)** tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. *Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-16 ta' Novembru, 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 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-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` **Daniela Gusman bħala Guardian ta' ommha Muriel Houston nee` Ghirsci** ippreżentata fid-9 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet fosthom primarjament imma mhux biss is-segwenti;

2. Illi fl-ewwel lok, l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ma huwiex applikabbli għall-każ odjern. Muriel Houston qegħda tokkupa l-fond 168, qabel 62, Triq Blanche Huber Sliema bis-saħħa ta' skrittura ta' kera ffirmata fl-1 ta' Lulju 2016 bejnha u bejn ir-rikorrenti odjerni. Din l-iskrittura ħolqot relazzjoni ġuridika bejn is-sidien u l-inkwilina ex novo u għalhekk ma jistax jingħad li l-kirja li bis-saħħa tagħha l-inkwilina qegħda tokkupa dan il-fond bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif rikjest skont l-imsemmi artikolu.

3. Illi għandu jiġi rilevat ukoll li saħansitra qabel ma ġiet iffirmata din l-iskrittura tal-2016, kienet ġiet ikkuntrattata kirja oħra ġdida f'April 2006 meta l-partijiet liberament u mingħajr ebda impożizzjoni kienu ftehmu li l-kirja antika tiġi tterminata, u minflok il-kera fl-ammont ta' Lm60 pagabbli qabel, il-kera ġiet awmentata għal Lm300 fis-sena. Dan l-awment ċertament li kien jisboq kull awment permissibbli skont il-liġijiet fis-seħħ dakinhar, u għalhekk iktar u iktar ma jistax jiġi argumentat li l-kirja de quo hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan il-ftehim kien seħħ abbażi ta' dokument li tiegħu l-esponenti rnexxielha ssib biss abbozz preliminari, li qiegħda tiġi annessa ma' din ir-risposta.

*4. Illi dan kollu huwa kkonfermat ukoll mill-iskeda tal-pagamenti tal-kera eżebita bħala Dokument C mir-rikorrenti infushom, fejn huma stess indikaw li fl-2006 kien seħħ novazzjoni tal-kirja – "**new rent**";*

5. Illi l-esponenti tissottometti li din il-kwistjoni għandha tiġi investigata u deċiża qabel ma jsiru l-proċeduri stabbiliti f'dak l-artikolu u għalhekk hija qegħda umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord jissospendi l-effetti tad-degriet tiegħu tat-23 ta' Lulju 2023 inkwantu dawn jirreferu għal dawn il-proċeduri. Jekk, kif temmen li għandu jkun il-każ l-esponenti, l-ewwel eċċezzjoni tagħha tintlaqa', il-proċeduri għandhom jieqfu hawn. Jekk, għall-kuntrarju l-eċċezzjoni tagħha tiġi miċħuda, hija tkun tista' tgħaddi sabiex tottempora ruħha mal-ordni kontenuta f'dak id-digriet, u tressaq ukoll risposti ulterjuri immirati sabiex jindirizzaw it-talbiet tar-rikorrenti skont dak l-artikolu.

6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra n-Nota ta' Daniela Gusman bħala kuratriċi ta' ommha **Muriel Houston nee Ghirsci** ippreżentata fil-11 ta' Ġunju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tar-rikorrenti;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonjiet tal-intimata Daniela Gusman bħala kuratiċi ta' ommha Muriel Houston nee` Ghirsci ippreżentata fl-4 ta' Frar 2025;

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 168 (già 62), Triq Blanche Huber, Sliema lil Muriel Houston li f'dawn il-proċeduri hija rappreżentata minn bintha Daniela Gusman bħala l-*Guardian* tagħha.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur u wkoll bis-

sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 6 ta' Diċembru 2024 li eżaminat l-istess titolu.[1]

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimata in suċċint eċċepiet illi l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex applikabbli għall-każ odjern għaliex Muriel Houston qiegħda tokkupa l-fond numru 168 (già 62), Triq Blanche Huber, Sliema bis-saħħa ta' skrittura ta' kera ffirmata fl-1 ta' Lulju 2016 bejnha u bejn ir-rikorrenti odjerni. L-intimata teċċepixxi illi din l-iskrittura ħolqot relazzjoni ġuridika ġdida bejn is-sidien u l-inkwilina u għalhekk ma jistax jingħad li l-kirja li bis-saħħa tagħha l-inkwilina qiegħda tokkupa dan il-fond bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif rikjest skont l-imsemmi Artikolu.

Fir-risposta tagħha l-intimata żżid ukoll illi qabel ma ġiet iffirmata din l-iskrittura tal-2016, kienet ġiet ikkuntrattata kirja oħra ġdida f'April 2006 meta l-partijiet liberament u mingħajr ebda imposizzjoni kienu ftehmu li l-kirja antika tiġi tterminata, u minflok il-kera fl-ammont ta' Lm60 pagabbli qabel, il-kera ġiet awmentata għal Lm300 fis-sena u għaldaqstant dan l-awment kien jiżboq kull awment permissibbli skont il-liġijiet fis-seħħ dakinhar, u għalhekk iktar u iktar ma jistax jiġi argumentat li l-kirja *de quo* hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi l-Bord jirrileva illi r-rikorrenti pproċedew bl-azzjoni odjerna ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69 kif eċċepit mill-intimata. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fis-6 ta' Diċembru 2024 fl-ismijiet **'Nutar Dottor John Gambin et vs Muriel Houston et' (Rikors Numru 328/2023LM)** fejn dik l-istess Qorti rrikonixxiet illi l-kirja *de quo* hija waħda regolata ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mill-provi jirriżulta illi f'Lulju 1963, il-ġenituri tal-intimata kienu ġew mogħtija l-fond in kwistjoni b'ċens temporanju ta' sbatax-il sena. Illi kwindi jekk semmai jiġi deċiż li għandha togħla l-kera tal-fond in

[1] Esebita bħala Dokument JG a fol. 134

kwistjoni, din għandha togħla ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ai termini tal-Kapitolu 69 kif ċitat mill-intimata *nomine*.

Illi pero` lil hinn minn din il-preċizazzjoni, l-intimata *nomine* tisħaq illi hija għandha favur tagħha kirja li ġiet maqbula bejn il-partijiet wara l-1995 u kwindi ma tistax togħla kif maħsub mil-leġislatur sa 2% tal-valur tal-fond in kwistjoni. Dan issostnih peress li fl-2016, ġiet iffirmata skrittura li permezz tagħha l-partijiet ftehmu li l-kirja l-antika kienet qed tiġi terminata u bdiet kirja ġdida versu l-ħlas ta' Lm300 fis-sena.

Illi l-intimata esebiet biss fotokopja tal-istess ftehim, pero` jirriżulta li l-istess mhux qed jiġi kontestat mir-rikorrenti, tant li fis-sottomissjonjiet orali jsostnu li dan il-ftehim kien jammonta biss għal kristallizzazzjoni tal-kundizzjonijiet eżistenti tal-kirja *de quo*.

Fir-risposta tagħha l-intimata żżid ukoll illi qabel ma ġiet iffirmata din l-iskrittura tal-2016, kienet ġiet ikkuntrattata kirja oħra ġdida f'April 2006 meta l-partijiet liberament u mingħajr ebda mpożizzjoni kienu ftehmu li l-kirja antika tiġi tterminata, u minflok il-kera mħallsa ta' Lm60 ġiet awmentata għal Lm300 fis-sena, u għaldaqstant dan l-awment kien jisboq kull awment permissibbli skont il-liġijiet fis-seħħ dakinhar, u għalhekk iktar u iktar ma jistax jiġi argumentat li l-kirja *de quo* hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi l-Bord josserva illi dwar din l-aħħar imsemmija skrittura tal-2006, ġiet ippreżentata biss fotokopja tal-ewwel paġna ta' abbozz mingħajr data u mingħajr ebda firem. Pero` mir-rendikont anness mar-rikors promutur[2] jirriżulta ili fis-sena 2006 il-kera żdiedet għal Lm300 fis-sena, liema kera kellha tiġi riveduta fi żmien għaxar (10) snin. Di fatti mill-istess rendikont jirriżulta li fl-2016 il-kera żdiedet għal €750 fis-sena.

Il-Bord jinnota illi r-rikorrenti ppreżentaw kopja tas-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fis-6 ta' Diċembru 2024 fl-ismijiet **'Nutar Dottor John Gambin et vs Muriel Houston et' (Rikors Numru 328/2023LM)** fejn dik l-istess Qorti

[2] A fol. 34

rrikonixxiet illi l-kirja de quo hija regolata ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Bord josserva illi quddiem il-Qorti hawn fuq imsemmija, l-intimata ressqet, *inter alia*, eċċezzjonijiet identiċi għal dawk li ressqet fil-kawża odjerna, billi eċċepiet li llum il-ġurnata qed tokkupa l-fond in kwistjoni ai termini tal-iskrittura tal-2016. Illi l-Bord josserva illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ċaħdet din l-eċċezzjoni u ddeċidiet li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija regolata ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u difatti qalet hekk:

.... il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom. Filwaqt li tagħraf ukoll li r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom dejjem kellhom idejhom marbuta meta ġew biex jinnegozjaw skrittura ġdida ta' kera, anki minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, u mingħajr dubju dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom...

Illi di fatti l-istess Qorti llikwidat danni għal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Lulju 2018[3], kwindi oltre l-perjodu meta ġiet iffirmata l-iskrittura tal-2016, u dana proprju għaliex ma jirriżultax illi nħolqot xi kirja ġdida kif allegat mill-intimata *nomine*.

Illi l-Bord għalhekk ma jikkondividix ir-raġunament tal-intimata *nomine* li l-iskrittura tal-2016 ħolqot relazzjoni ġuridika *ex novo* bejn il-partijiet. Ma jirriżulta minn imkien illi din kienet l-intenzjoni tar-rikorrenti. Illi kwistjoni identika diġa' kienet ġiet trattata minn dan il-Bord diversament presjedut fis-sentenza fl-ismijiet ***Giovanna Testa et vs Alex Pace Gouder et*** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2021 u konfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Ottubru 2024. F'dik is-sentenza il-Bord qal hekk:

In-novazzjoni hija waħda mill-modi ta' estinzjoni tal-obligazzjoni; u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra preeżistenti, li b'hekk tiġi estinta. U b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi

---

[3] Dana ghaliex fl-1 ta' Awwissu 2018 dahal *in vigore* l-Att XXVII tal-2018 fejn ghamilha possibbli li jkun hemm awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri

preżunta, u l-"animus novandi" għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku. In-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibbilità bejn l-"id quod actum est" u l-eskluzjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; u ma hemmx novazzjoni jekk l-obligazzjoni antika ma tiġix maqtula, imma sempliċiment modifikata; għaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruħha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra. Mhux kull modifika, għalhekk, iġġib l-estinzjoni tal-obligazzjoni, billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obligazzjoni, bir-riżultat li tkun ġiet biss modifikata. Barra minn dan, in-novazzjoni trid tiġi ppruvata minn min jallegha; u f'każ ta' dubju, għandha tiġi eskluża.

Illi dan il-Bord kif presjedut jaqbel ma' dan ir-raġunament u jagħmlu tiegħu. Bl-iskrittura tal-2016 ma nħolqot ebda relazzjoni ġuridika ġdida bejn il-partijiet, anke għaliex ir-rikorrenti, jew l-ante causa tagħhom, ma setgħux jipprivaw lill-intimata *nomine* mill-protezzjoni tal-liġi. Kwindi, l-Bord se jipproċedi biex jara jekk l-intimata *nomine* tissodisfax jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri Daniela Gusman bħala kuratriċi ta' ommha Muriel Houston ipproduċiet prova tad-dħul u tal-assi ta' ommha.

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.

Filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid ta' Muriel Houston, il-Bord seta' jara min-numru tal-Karta tal-Identita' tagħha illi hija twieldet fis-sena 1947 u għalhekk fis-sena li nfetħet il-kawża hija kellha sitta u sebgħin (76) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[4]

[4] 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

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

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 Daniela Gusman bħala kuratriċi ta' ommha Muriel Houston esebiet ukoll kopja ta' dikjarazzjoni u Karta tal-Identita' Speċjali li jitfa' dawl fuq id-diżabilita` li għandha ommha **(Dok. DG12).** Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilina jkollha diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, Muriel Houston ma taqbiżx l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi Muriel Houston taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa il-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' ħames mija u għaxart elef ewro (€510,000).

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

---

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.

[5] 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.

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 inkwilina li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha depożiti bankarji sostanzjali, minn 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`, fosthom dwar il-kirja in kwistjoni. 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.[6]

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**,[7] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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,

---

[6] 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.
[7] 1 ta' Diċembru 2021.
[8] 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.

***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana** et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[9]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tan-Nota tal-intimata *nomine* fejn ippreżentat dokumentazzjoni li turi spejjeż inkorsi minn Muriel Houston f'benefikati li għamlet fil-fond odjern. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess Muriel Houston li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess tul is-snin twal li ilha tiddetjeni l-fond in kwistjoni.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina 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' għaxart elef u mitejn ewro (€10,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Muriel Houston (K.I. 0121447M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 168, Triq Blanche Huber, Sliema, u dana ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi ta' Muriel Houston jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond 168, Triq Blanche Huber, Sliema, qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' għaxart elef u mitejn ewro (€10,200) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza;

[9] *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.*

4. Jilqa′ r-raba′ talba u jordna u jikkundanna lil Muriel Houston tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta′ din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li Muriel Houston tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur