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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 496/2023

Anna Rita sive Anita Camilleri (K.I. 158656M),
Roberta Tua (K.I. 144764M), Clarissa Loporto (K.I. 125690M),
Luke Rizzo (K.I. 123687M) Patricia Borg (K.I. 1275547M)

Vs

Raymond Cassar (K.I. 0223654M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anna Rita sive Anita Camilleri et** fl-4 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-fond 7, Imrabat Street, Sliema, liema fond huwa mikri lill-intimat Raymond Cassar versu l-kera ta' €208.78 fis-sena.

2. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tal-4 t'Ottubru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (kopja hawn annessa u mmarkata ***Dok. A)*** *il-fond in kwistjoni gie assenjat lil ahwa Anna Rita sive Anita Camilleri nee Rizzo, Anthony Rizzo u Roberta Tua nee Rizzo u dan minghand ommhom Tivia sive Ivy Rizzo.*

3. Illi Anthony Rizzo miet nhar it-12 ta' Mejju 2022 (kopja tac-certifikat tal-mewt hawn annessa u mmarkata ***Dok. B****), u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment tad-19 ta' April 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, permezz ta' liema huwa halla is-sehem tieghu*

fil-fond in kwistjoni lit-tfal tieghu Luke Rizzo u Clarissa Loporto nee Rizzo u dan permezz ta' legat (kopja ta' liema hawn anness u mmarkat Dok. C).

3a. Illi Patricia Borg wirtet ir-rimanenti ½ indiviż tal-fond 7, Imrabat Street, Sliema mingħand ommha Maria Carmela magħrufa bħala Marlene Attard u dan skont causa mortis tal-15 ta' Diċembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Michaela Pace.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Cassar sa minn qabel is-sena 1995.

5. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. D hawn anness.

6. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

7. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

8. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2022.

9. Illi jekk l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT**, **r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

i. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat* ***Raymond Cassar (K.I. 0223654M)*** *huwa l-inkwilin tal-fond* ***7, Imrabat Street, Sliema*** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

ii. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini* ***Raymond Cassar (K.I. 0223654M)*** *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 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Mifsud bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-kapital tal-istess intimata Mifsud fil-31 ta' Dicembru 2022.*

iii. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond* ***7, Imrabat Street, Sliema*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Cassar ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2022 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

iv. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimat Cassar ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Cassar mill-fond 7, Imrabat Street, Sliema fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 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` **Raymond Cassar** ippreżentata fil-31 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi ghajr ghal talba numru (i), it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif se jkun ippruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi fi kwalunkwe kaz hemm lok illi jkun hemm l-intervent fil-kawza tal-Awtorita' tad-Djar.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat Raymond Cassar ppreżentata fit-30 ta' Settembru 2024 (a fol. 61-62 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 Raymond Cassar jikri l-fond numru 7, Imrabat Street, Sliema mingħand ir-rikorrenti.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti li jinsabu esebiti mar-rikors promutur kif ukoll b'**Dok. D** li ġie esebit mir-rikorrenti permezz ta' Nota fis-seduta tal-10 ta' April 2025.[1]

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu disgħa u sittin (69) 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 rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess

[1] A fol.96

[2] 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.

kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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 l-intimat esebixxa rendikont ta' numru ta' investimenti u depożiti bankarji kif ukoll dokumentazzjoni li turi illi huwa ukoll sid ta' garaxx li skont l-istima tal-Perit Arkitett Lino Cachia huwa stmat li jiswa mija u għoxrin elf ewro (€120,000).[4] Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, jirriżulta li l-intimat 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 disgħin elf ewro (€195,000).

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 u l-mezzi

[3] 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.

[4] A fol. 70-71

tal-inkwilin, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq ikun ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) 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 Raymond Cassar (K.I. 0223654M) huwa l-inkwilin tal-fond numru 7, Imrabat Street, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat Raymond Cassar (K.I. 0223654M) jiddikjara li huwa ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jilqa' ir-raba' talba stante li l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 7, Imrabat Street, Sliema fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza u kif ukoll jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) 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