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

Illum 04 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 903/2022

Rita Falzon

Vs

Maria Spiteri

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Rita Falzon** fit-18 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Flat 1, numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija, liema fond huwa wirt devolut lilha mid-defunt Salvatore Muscat kif jirriżulta mit-testment datat 27 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel, dokument anness u mmarkat (**Dok A**);*

2. Illi bis-saħħa ta' ftehim ta' kirja aktar minn tlettin (30) sena ilu, id-defunt Salvatore Muscat kien kera l-fond fuq imsemmi lil Joseph u Maria konjuġi Spiteri;

3. Illi llum il-ġurnata laħaq miet Joseph Spiteri pero l-mara tiegħu, ċioe l-intimata baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni;

*5. Illi l-intimata llum il-ġurnata għandha tħallas il-kera bir-rata ta' mitejn ewro u sebgħin ċenteżmu (€ 200.70) fis-sena, u dan minħabba r-restrizzjonijiet legali fis-seħħ dak iż-żmien, hekk kif anness u indikat minn kopja tal-aħħar paġna tal-ktieb tal-kera, sas-sena 2019 **(Dok B)**;*

6. Illi ma hemmx dubju li l-ammont ta' kera li ġiet imposta fuq l-esponenti jikostittwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju uniku tal-intimati;

7. Illi permezz tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti reċentement permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ingħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera;

Għaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Bord, jogħġbhu;

1. Jordna li jsir it-test tal-Mezzi tal-intimati ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont l-artikolu 4A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif reċentement emendat;

2. Jirrevedi l-kera attwali ta' mitejn u seba ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€ 207.26) għal massimu possibli u ċioe għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe il-fond bin-numru Flat 1, numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija;

3. Konsegwenement jordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b' effett mill-1 ta' Jannar 2021, u dan mingħajr preġudizzju għal dak li jiddisponi artikolu 4A, s-subinċiż (7) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu ikunu meħtieġa skont iċ-ċirkostanzi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-15 ta' Diċembru, 2022, 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.

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' **Maria Spiteri** ppreżentata fis-17 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu li bih qed tippretendu li tressaq it-talbiet mertu ta' din il-procedura.

2. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, l-esponenti hija mara pensjonanta, u armla u tissoddisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi peress li d-dhul u l-kapital taghha ma jeccedux l-ammonti stipulati fil-ligi.

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2023 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 pproċediet bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Flat 1, numru 10, Triq Sant'Andrija, Ħal-Lija u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi waħidha s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tlieta u sittin (63) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) 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, sigurtjiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

---

[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 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 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' tliet mija u għaxart elef ewro (€310,000).

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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha pensjoni tar-romol u xi flejjes depożitati f'kont bankarju. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 69 qabel dan gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 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` tieghu 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu 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` mar-risposta tagħha. 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.***

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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

Carmelo Caruana *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[6]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

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' sitt elef u mitejn ewro (€6200) fis-sena.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera mill-1 ta' Jannar 2021. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti, anke għaliex l-emendi li permezz tagħhom sid seta' jitlob awment fil-kera ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu in vigore permezz tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021. Għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ;
2. Jilqa' t-tieni talba u jirrevedi l-kera attwali tal-fond Flat 1, numru 10, Triq Sant'Andrija, Hal-Lija dovuta mill-intimata Maria Spiteri fis-somma ta' sitt elef u mitejn ewro (€6200) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza; u
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Maria Spiteri tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' kera rivedut;
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna li l-kera titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

[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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur