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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 967/2022

Antoinette Tanti (880550M)

Vs

Rita Antonia Stanmore (539146M)
Awtorita` tad-Djar (bħala intervenuta fil-proċeduri)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Antoinette Tanti** fis-16 ta' Diċembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:-

1. Illi l-intimata Rita Antonia Stanmore jirrisjedu fil-fond numru 101, Roma, Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara taħt titolu ta' kera;

2. Illi l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-ġenituri tal-mittenti u cioe Angelo Borg, illi miet fil-5 ta' Ottubru tas-sena 1998 (ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala ***Dok D****), u Angela Borg, illi mietet fl-1 ta' Frar tas-sena 2000 (ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok E****);*

3. Illi r-rikorrenti wirtet dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħha, fejn il-konjugi Borg, permezz ta' Testment Unica Charta datat l-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (20.06.1994), hawn anness u mmarkat bħala ***Dok A****, il-konjugi Borg ħallew diversi legati lil uliedhom Antoinette Tanti, Lina Mifsud u Vincent Borg, inkluż ir-rikorrenti Antoinette Tanti.*

*4. Illi r-rikorrenti flimkien ma' ħutha Lina Mifsud u Vincent Borg dehru quddiem in-Nutar Dottor Christopher Gatt sabiex jippubblikaw Att ta' Causa Mortis fl- ewwel ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgħa u disgħin (01.02.1999) (hawn anness u mmarkat bħala **Dok B**) u dana wara l-mewt ta' missierhom u cioe' Angelo Borg, u in segwitu ta' dan, r-rikorrenti għal darb' oħra dehru quddiem in-Nutar Christopher Gatt sabiex jippubblikaw Att ta' Causa Mortis fis-sittax ta' Ġunju tas-sena elfejn (16.06.2000) (hawn anness u mmarkat bħala **Dok C**) u dana wara I-mewt ta' ommhom u cioe' Angela sive Angiolina Borg nee' Sciberras;*

5. Illi permezz tas-suespost, ir-rikorrenti Antoinette Tanti ġiet vesista b'diversi legati, fosthom bil-fond 101, 'Roma', fi Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara.

6. Illi l-kera li qiegħda titħallas illum mill-intimata tammonta għal erbgħa mija u tmenin euro (€480) fis-sena, liema somma fil-fatt qiegħda titħallas preżentament mill-intimata Stanmore.

7. Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq ta' llum, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija u fit-termini tal-artikolu skont l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Rita Antonia Stanmore huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 101, Roma, Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(i) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimata jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal- mezzi:

(ii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja preżentement a favur l-intimata fil-fond numru 101, Roma, Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw mill-fond de quo, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex matul żmien perentorju kif deċiż minn dan il-Bord, jħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni f'somma kif determinata min dan il-Bord, kif jipprovdi l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

(iv) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimata jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas- sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħu jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħu jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Ra r-risposta ta' **Rita Antonia Stanmore** ppreżentata fil-25 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalità li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tas-soċjetà rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti hija penzjonanta bi dħul u kapital minimu.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-età avvanzata u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, inkluż il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha huwa l-pensjoni tal-età.

4. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperat ruħha mal-obbligazzjonijiet tagħha qua inkwilina, inkluż dak li jirrigwardaw l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjetà fi stat tajjeb.

5. Illi l-esponenti tikkontendi illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u f'każ ta' kwalsiasi reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li għandu jassumi tali responsabbilità;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandiex fond alternattiv fejn tista' tirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza tagħha hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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 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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fid-9 ta' Marzu 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 pprocediet bir-rikors odjern sabiex tigi riveduta l-kera tal-fond Numru 101, Roma, Triq A. Cuschieri, Fleur De Lys, Birkara u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu taghha u li hi wahidha is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata iddikjarat li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

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 sitta u sebgħin sena (76) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-hamsin elf euro (€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 euro (€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 t-test tal-mezzi. Ghalhekk 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 ta' mitejn u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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 m'għandhiex xi dħul sostanzjali pero` jirriżulta li għandha garaxx li ġie stmat fis-somma ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000). Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` taghha. 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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. 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]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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 Teknici tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Rita Antonia Stanmore hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 101, Roma, Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
3. Jiċħad it-tieni talba;

4. Jilqa' parzjalment it-tielet talba enumerata (iv) fir-rikors promutur u jikkundanna lill-intimata Rita Antonia Stanmore tħallas lir-rikorrenti kera fl-ammont ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4300) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Il-kera hekk kif awmentata għandha titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalab jistabilixxi l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess talba stante li dawn huma obbligazzjonijiet *ex lege;*
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata Rita Antonia Stanmore 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