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

Illum 22 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 14/2023

Spiteri C.S. Limited [C31058]

vs

Carmel Piscopo (KI: 212349M u
martu Margaret Piscopo [KI: 945250M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat **mis-soċjeta rikorrenti** fl-10 ta' Jannar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia l-appartament internament innumerat bin-numru 7 u li huwa sottopost ghal blokk ta' sitt appartmenti liema sitt appartamenti huma accessbbli minn entratura komuni bin-numru 20 (gja' numru 46) Triq Wenzu Dyer, Vittoriosa, Malta u fejn l-appartament numru 7 huwa accessibbli biss minn bieb bin-numru 52, Triq il-Katedral, Vittoriosa ("Il-Fond");

Illi il-Fond, flimkien ma' proprjetajiet ohra, kien jappartjeni lis-socjeta' George Spiteri (Successors) Limited (C6407) liema socjeta' fis-sena 2003 kienet giet diviza (u eventwalment xjolta) f'diversi socjetajiet ohra fosthom is-socjeta' rikorrenti fejn fost il-proprjeta' li giet assenjata lis-socjeta' rikorrenti kien hemm ukoll il-Fond mertu ta' dina l-kawza;

Illi dana l-Fond huwa mikri lill-Intimati u dana minn ferm qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena 1995 u prezentament qed jhallsu kera annwali ta' mitejn u tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezimu (€232.94c) fejn l-Intimati qed juzaw dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom;

Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruħha mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilha 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;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimati jivvakaw il-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 a favur ir-rikorrenti;

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-Intimati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

1. *Jirrevedi l-kera dovuta lilha mill-Intimati 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 u tiddikjara illi l-Intimati ghandhom ihallsu 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-Intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:</u>

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

3. *Jordna lill-istess Intimati sabiex ihallsu 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 fit-13 ta' Frar, 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.

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 r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fil-21 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghanhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;*
2. *Illi l-ewwel u qabel kollox, l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' msemmija coje l-appartament bin-numru 7, accessibli minn bieb bin-numru 52 Triq il-Katedral, Vittoriosa, Malta inghata lilhom b'titolu ta' kera;*
3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorretni mill-intimati Carmel u Martu Margaret konjugi Piscopo dejjem gie accettat mir-rikorrenti;*
4. *Illi l-intimati huma tabilhaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bhala 'kerrej' ta dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal -2021 u dan ghaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimati huma tabilhaqq rikonoxxuti bhala kerrejja abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta;*
5. *Illi, ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et, deciza nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qrti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setghu ghazlu dak iz-zmien, inkluz li jbieghu l-fond;*
6. *Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu*

4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista'jkun inqas;

7. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u ank l-valur fis-suq tal-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghanhom jittiehdu in konsiderazzjoni minn dan l-onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da oarti l-intimati;*
8. *Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri qaqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal -Kirja (Kriterji ta' Test Tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi huma ma ghandhom l-ebda propjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghadaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom;*
9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghy jigu trattati fil-mori tal-kawza;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-15 ta' Jannar 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-fond 20, Flat 7, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien man-Noti ppreżentati fl-4 ta' Marzu 2024 u fil-15 ta' Lulju 2024 minn fejn jirriżulta l-akkwist tal-fond in kwistjoni. In oltre l-Bord ħa konjizzjoni tad-dikjarazzjoni tal-intimati fis-seduta tal-25 ta' Ġunju 2024 fejn ġie dikjarat li jgharfu lis-soċjeta rikorrenti bħala s-sid tal-fond in kwistjoni.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

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 tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom erbgħa u sebgħin sena (74) sena u tlieta u sebgħin sena (73) sena rispettivament.

<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).[1]

<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 kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji 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' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji li pero` mhumiex sostanzjali, 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 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.[1]

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-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**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] tenniet:

---

[1] 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

[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

"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]

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimati eċċepew illi huma għamlu diversi benefikati. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini 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 ewro (€5000) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara li l-intimati Carmel Piscopo u Margaret Piscopo jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' l-ewwel talba u jirrevedi l-kera dovuta mill-intimati fir-rigward tal-fond 20, Flat 7, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5000) fis-sena b'effett mid-data

[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.*

ta' din is-sentenza, liema kera għandha titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jiċħad it-tieni u t-tielet talbiet stante li ġie stabbilit li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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