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

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 165/2023

Maria Theresa Azzopardi (K.I. 72861M), Josianne Pullicino (K.I. 95365M) u Pauline Tabone (K.I. 834533M)

Vs

Annie sive Anna Spagnol (K.I. 390356M)
Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-28 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru erbgħa u tmenin (84) gja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun. Dan il-fond kien proprjeta` ta' Paul Tabone u dan stante li in kwantu għal kwart indiviz kien gie għandu mill-wirt ta' missieru George Tabone li gie nieqes fil-11 ta' Jannar 1951 u in kwantu għat-tliet kwarti indivizi l-ohra gew mixtrija minn Paul Tabone mingħand hutu b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 9 ta' Awwissu 1954 - anness u mmarkat bħala* **Dok. A**. *Paul Tabone ġie nieqes fit-12 ta` Novembru, 1994. Is-suċċessjoni tiegħu hija regolata b`testment tas-17 ta` Frar, 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn huwa nnomina b'eredi universali proprjetarji assoluti tiegħu lil uliedu r-rikorrenti Maria Theresa Azzopardi u Josianne Pullicino - hawn anness u mmarkat bħala* **Dok. B**. *Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Paul Tabone saret nhar it-13 ta` Marzu, 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef - hawn anness u mmarkat bħala* **Dok. C**.

2. *Illi dan il-fond huwa fil-preżent mikri lill-intimata Annie sive Anna Spagnol bil-kera ta' €559.20 fis-sena bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika ta' sbatax*

il-sena u sitt xhur magħmula in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-21 ta' April, 1973 - anness u mmarkat bħala **Dok. D**.

3. *Illi John Spagnol, ir-ragel ta' l-intimata, kien akkwista s-subutile dominju temporanju għaz-zmien li kien għad fadal mill-koncessjoni originali fuq indikata u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-30 ta' Marzu, 1987 - anness u mmarkat bħala* **Dok. E**.

4. *Illi din il-koncessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fl-20 ta' Ottubru, 1990 izda l-inkwilina odjerna Annie sive Anna Spagnol u l-mejjet zewgħa John Spagnol, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.*

5. *Illi r-rikorrenti ipprocedew quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fejn talbu lill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddikjara illi d- dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali tagħhom. B'sentenza mogħtija nhar it-22 ta' Settembru, 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat, inter alia, illi "fil-konfront tar-Rikorrenti li l-okkuppazzjoni tal-fond numru 84 ġja 123L, Triq il-Vittorja, Ħamrun mill-intimata Annie sive Anna Spagnol a tenur tal- artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, inkluż l-artikoli 1531Ċ u l-artikolu 1531F kif kien viġenti qabel ma ġie mħassar bl-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal- Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)." - annessa u mmarkata bħala* **Dok. F**.

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal- Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t'abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda.*

7. *Illi l-intimata irrifjutat li tersaq sabiex ir-reviżjoni ssir b'mod bonarju għalkemm mitluba li tagħmel dan b'ittra datata 16 ta' Marzu, 2023 - anness u mmarkat bħala* **Dok. G**.

8. *Illi għalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord:*

1. *JISTABILIXXI jekk l-intimata tikkwalifikax taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 sabiex tkompli tikri l-fond numru erbgħa u tmenin (84) gja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun.*

2. *F'każ li l-intimati jikkwalifikaw, jordna r-reviżjoni fil-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fuq il-fond numru erbgħa u tmenin (84) gja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan.*

3. *F'każ li l-intimata ma tikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien sentejn u jordna, wara li jiddetermina, ukoll li l-intimata tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar imsemmija tul l-imsemmi perjodu a tenur tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 ta' **Annie sive Anna Spagnol** ppreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru erbgħa u tmenin (84), ġja mija tlieta u għoxrin, ittra 'L' (123L), Triq il-Vitorja, il-Ħamrun, ingħatat lilha b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Anna Spagnol huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

4. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;*

7. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment;*

8. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija ma għandha l-ebda dħul u proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' April 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 84, Triq il-Vittorja, Ħamrun.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord 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-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħa u sittin sena (67) 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).[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.

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 l-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' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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 mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 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 skont il-proċedura stabbilita mill-Awtorita` tad-Djar 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**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimata eċċepiet illi għamlet xi benefikati. Apparti l-fatt li ma ngabu ebda provi dwar l-istess benefikati, il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet 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-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' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera jibda jiddekorri b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi l-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jsir mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in

[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

[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.*

linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[5]

Decide

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

1. Jiddikjara li l-intimata tikkwalifika sabiex tkompli l-kirja tal-fond 84, Triq il-Vittorja, Ħamrun ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ;
2. Jilqa' t-tieni talba fis-sens illi jordna li l-kera tal-fond 84, Triq il-Vittorja, Ħamrun għandha tigi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u seba'mitt ewro (€3700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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

[5] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021