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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 70/2023

Alfred Zahra Holdings Limited (C 9049)

vs

Marianna maghrufa bhala Anne Baldacchino
[K.I. Numru 336130(M)];

u

l-Awtorita` tad-Djar bhala *amicus curiae*

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Alfred Zahra Holdings Limited** fid-9 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi, s-socjeta` rikorrenti tiddikjara illi hija l-proprjetarja` tal-fond numru 89, Triq il-Kbira, San Giljan ("il-Fond").

Illi, originarjament, il-Fond kien gie akkwistat, flimkien ma' appartamenti ohra, konsistenti f'korp ta' bini fi Triq il-Kbira, San Giljan, minn Antonio Theuma, permezz ta' att ta' bejgh datat hdax (11) ta' Frar, tal-1953, fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi, (kopja tal-istess testment hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A).

Illi l-imsemmi fond, flimkien mar-rimanenti korp ta' bini li gie akkwistat minn Antonio Theuma, kien soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' erbgha liri

sterlini (£4) fis-sena, pagabbli lill-Gvern ta' Malta u qabel lill-Kunvent tas-Santissima Annunzjata tar-Reverendi Patrijiet Carmelitani tal-Imdina.

Illi, l-imsemmi Fond kien diga` jinsab mikri lil Vincent Baldacchino, versu l-kera ta' ghoxrin lira sterlina (£20) fis-sena li tithallas bi tlett xhur bil-quddiem, liema kirja saret permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Dicembru, 1952, (kopja tal-iskrittura privata hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B). Minkejja illi fl-imsemmi kuntratt hemm stipulat illi l-kirja kienet ghall-uzu ta' hanut tal-grocer, irrizulta illi l-imsemmi Fond dejjem kien intuza ghal skop residenzjali mill-inkwilin u s-successuri tieghu.

Illi, Antonio Theuma miet fis-sena 1960, u permezz ta' testment unica charta tieghu datat 5 ta' Awwissu, 1955, fl-atti tan-Nutar Joseph Vella Galea, huwa nnomina lil martu Emilia Theuma bhala l-eredi universali tieghu (kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bhala Dokument C).

Illi Emilia Theuma bieghet u ttrasferiet l-imsemmi Fond, flimkien ma' diversi proprjetajiet ohra, lis-socjeta` E. Theuma and Company Limited, permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 20 ta' Mejju, 1980, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, (kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D).

Illi, permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 21 t'Ottubru, 2005, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, E. Theuma and Company Limited (C 4934) ittrasferiet il-propretajiet numru 88 u 89, fi Triq il-Kbira, San Giljan, lil Alfred Zahra Holdings Limited (C 9049), (kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E).

Illi, permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 28 ta' April, 2010, fl-atti tan-Nutar Diana Charles, is-socjeta` rikorrenti Alfred Zahra Holdings Limited fdiet ic-cens temporanju mill-Gvern ta' Malta, u akkwistat id-dirett dominju temporanju u c-cens relattiv ta' sitt Ewro u sbatax -il centezmi (€6.17) fis-sena, ghaz-zmien li fadal mill-perjodu li jintemm fil-hmistax (15) t'April, tal-2028, (kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhala Dokument F).

Illi l-imsemmi Vincent Baldacchino illum jinsab defunt, u prezentement qieghdha tirrisjedi fl-imsemmi Fond martu, l-intimata Marianna maghrufa bhala Anne Baldacchino, versu l-kera ta' mitejn u sittax -il Ewro u sitta u sittin centezmi (€216.66) fis-sena, bl-ahhar kera mhallsa kienet ghall-perijodu bejn l-ewwel (1) ta' Lulju, 2022, u l-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru, 2022, u dan permezz tar-registru tal-kera hawn anness u mmarkat bhala Dokument G.

Illi, din il-kera ta' mitejn u sittax -il Ewro u sitta u sittin centezmi (€216.66) fis-sena hija rrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lis-socjeta` rikorrenti li titlob li l-kera tal-Fond tigi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022, ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, s-socjeta` rikorrenti titlob, bir-rispett, li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:

(i) *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

(ii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *Ixolji l-kirja tal-intimata ta' 89, Triq il-Kbira, San Giljan.*

(b) *Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti.*

(c) *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lis-socjeta` rikorrenti ghall-okkupazzjoni ta' 89, Triq il-Kbira, San Giljan matul l-imsemmi perijodu.*

(iii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward ta' 89, Triq il-Kbira, San Giljan, ghal ammont sa' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lis-socjeta` rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti, li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-18 ta' April, 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 ta' **Marianna magħrufa bħala Anne Baldacchino** ippreżentata fit-28 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija l-inkwlina tal-fond mertu ta' din il-kawza, b'titolu ta' kera ai termini tal-ligi.*

2. *Illi hija ma topponix ghall-ewwel talba ossija li tissoggetta ruhha ghat-test tal-mezzi, mill-liema jirrizulta li hija ghandha mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' dan ir-rikors. Ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;*

3. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti.*

4. *Illi konsegwentament it-tieni talba ghandha tigi michuda stante li ghandha mezzi limitati u tissodisfax it-test tal-mezzi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-12 ta' Mejju 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 Numru 89, Triq il-Kbira, San Ġiljan u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata esebiet id-dħul u l-kapital tagħha.

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 tlieta u disgħin sena (93) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha iktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€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 ewro (€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. 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 ta' mitejn u ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

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 mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta`

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

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 ġie 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` tiegħu 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-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu 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` tad-Djar, 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

---

[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

[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.*

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-inkwilina 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' erbat elef u seba' mitt ewro (€4700) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Marianna sive Anna Baldacchino tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 89, Triq il-Kbira, San Ġiljan fl-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4700) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Għaldaqstant jikkundanna lill-intimata Marianna sive Anna Baldacchino tħallas il-kera kif riveduta;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur