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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 79/2023

Mary Spiteri (KI 222945M)

Vs

Anna Azzopardi (KI 525456M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Spiteri** fil-15 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja assoluta tal-fond bin-numru 9, Triq il-Farfett, Marsa, liema fond ipprovjena mill-wirt ta' ommha Carmela Zammit li mietet fis-7 ta' Settembru 1988 (Dok 'A'), u dan skont iż-żewġ testmenti magħmulha mill-istess Carmela Zammit quddiem in-Nutar Pierre Cassar fis-26 ta' Awwissu 1986 u fid-19 ta' Jannar 1987 rispettivament (Doks 'B' u 'C') u d-dikjarazzjoni causa mortis, hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'D'.*

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konvenuta Anna Azzopardi minn qabel l-1995, bil-kera ta' mija u seba' Ewro u ħamsin ċenteżmi (€107.50) li titħallas kull sitt xhur, u għaldaqstant tammonta għal mitejn u ħmistax (€215) fis-sena;*

3. *Illi l-kera mħallsa mill-konvenuta hija rriżorja fis-suq tal-lum, stante li hija waħda baxxa u ma tirriflettix is-suq ħieles preżenti, tant li skont valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri, li saret fl-24 ta' Marzu 2022*

(annessa u mmarkata bħala Dok 'E'), il-prezz ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000);

4. *Illi fis-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) daħal fis-seħħ l-Att XXIV li emenda l-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), fejn inter alia daħal provvedimenti sabiex fil-każ ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sid il-kera jkun jista' jitlob li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjeta', skont l-Artikolu 4A tal-istess Kap. 69;*

5. *Illi konsegwentement permezz tal-ittra legali datata ta' 28 ta' Settembru 2022 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok 'F'), r-rikorrenti infurmat lill-konvenuta biż-żieda fil-kera prevista fil-liġi u talbet lill-konvenuta tersaq sabiex issir iż-żieda jew jiġi negozjat ftehim ġdid, iżda l-konvenuta baqgħet inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*
6. *Illi għalhekk r-rikorrenti qiegħda titlob lil dan l-Onorabbli Bord jipproċedi biex jagħmel it-test tal-mezzi sabiex tingħata provvedimenti skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 inkluż li jsir reviżjoni tal-kera pagabbli lir-rikorrenti;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħda titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jistabbilixxi jekk il-konvenuta Anna Azzopardi tikkwalifikax biex tkompli tikri l-fond numru 9, Triq il-Farfett, Marsa u dan permezz tat-test tal-mezzi;*

2. *Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna r-reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà u jordna lill-konvenuta tħallas lir-rikorrenti l-kera stabbilita;*

3. *Jew alternattivament f'kaz li jirriżulta li l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-konvenuta u jordna lill-konvenuta tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-20 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' **Anna Azzopardi** ppreżentata fil-11 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Ir- rikorrenti għandha fl- ewwel lok tipprova t-titolu;*
2. *Illi l-esponenti tikkwalifika għat-test tal-mezzi u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda;*

3. *Illi l-esponenti dejjem osservat b'mod skrupluż il-kundizzjonijiet kollha tal-kirja u għalhekk mhux il-każ li jkun hemm l-iżgumbrament tagħha mill-fond;*
4. *Illi l-kawża odjerna għandha tiġi notifikata lill- Awtorità tad- Djar u dana għall- finijiet ta' assistenza li għandha tingħata lill- esponenti fl- eventwalita li l-kirja tkun awmentata;*
5. *Illi l- Bord għandu jinnomina Periti Tekniċi sabiex jagħmlu l-istima tal- fond mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi:*

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 pproċediet bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 9, Triq il-Farfett, il-Marsa 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 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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 ħafna. 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 għandu 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-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**[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]

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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3600) fis-sena.

---

[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.*

Decide

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

1. Jiddikjara li l-intimata Anna Azzopardi tikkwalifika biex tkompli tikri l-fond numru 9, Triq il-Farfett, il-Marsa;
2. Jilqa′ t-tieni talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 9, Triq il-Farfett, il-Marsa għall-ammont ta′ ta′ tlett elef u sitt mitt ewro (€3600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta′ din is-sentenza, u jikkundanna lill-intimata tħallas l-istess ammont lir-rikorrenti;
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