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

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 227/23

Charles Formosa

-vs-

Doris Rapinett (K.I. Numru 0707039M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Charles Formosa fl-24 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *Illi r-rikorrent huwa l-propretarju tal-fond bin-numru 11, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun.*
>
> *Illi dan il-fond kien propjeta' kienet propjeta' ta' Maria Formosa ID189111M li permezz tat-testment tagħha ħalliet din il-propjeta' b'titolu ta' legal lil binha Paul Formosa.*
>
> *Illi dan il-fond kellu l-indirizz 5, Broad Street, Ħamrun li pero' llum, l-indirizz huwa dak indikat hawn fuq.*
>
> *Illi Paul Formosa miet nhar it-28 ta' Marzu 2020 u l-propjeta' in kwistjoni ħalliha b'titolu ta' prelegat lir-rikorrent.*

Illi dan il-fond ilu jinkera lil terzi għal ħafna snin u fil-preżent hemm tirrisjedi fih l-intimata Doris Rapinett.

Illi pero', l-partijiet m'għandhomx f'idejhom il-kuntratt tal-kera oriġinali u lanqas kopja tiegħu.

Illi l-ammont li jitħallas bħala kera għall-fond in kwistjoni huwa irrizorju fis-suq tal-lum u dan kif ser jigi ppruvat aħjar fil-kors tal-proċeduri.

Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ghaldaqstant prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord jogħġbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz illi dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru 11, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun;
(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

(iii) *f'kaz illi dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond bin-numru 11 Triq Dun Nerik Cordina Perez Ħamrun, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u jikkundanna lill-intimata sabiex*

tħallas lill-esponenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Ra r-risposta ta' Doris Rapinett ppreżentata fit-18 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jgib l-prova li huwa s-sid tal-fond 11, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun.*

2. *Illi f'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, u kif se jirrizulta fil-mori tal-kawza, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi taghha ma jaqbzux il-parametri stabbiliti mil-Ligi.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-dak suespost, ir-rikorrenti qeghda titlob illi jekk dan l-Onorabbli Bord jordna l-awment fil-kera, jordna l-awment fil-kera **biss,** wara li jigu prezentati t-test tal-mezzi tal-esponenti, kif ukoll r-rapport tal-periti li se jigu nkarigati sabiex jaghmlu valutazzjoni tal-fond in kwistjoni.*

4. *Illi rigward it-tielet talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti m'ghandha l-ebda residenza ohra u konsegwentement, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma taqbizx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-ligi.*

5. *Illi in oltre l-esponenti ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza odjerna u cioe, 11, Triq Dun Nerik Cordina Perez, il-Hamrun, ghall-zmien twil u dejjem stmat il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha, tant illi l-esponenti nefqet hafna flus f'manutenzjoni u li seta' kien hemm tul is-snin fil-post.*

6. *Illi l-esponenti m'ghandiex tinkombi l-ispejjez ghal dawn il-proceduri ghaliex hija sabet ruhha f'din il-pozzizjoni intortament u ghandha tkun l-Awtorita' tad-Djar li taghmel tajjeb ghal-dawn l-ispejjez.*

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 n-Nota Ġuramentata tal-intimata 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-rikorrent pproceda bir-rikors odjern sabiex tigi riveduta l-kera tal-fond numru 11, Triq Dun Nerik Cordina, Perez, il-Ħamrun u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu is-sid tal-fond in kwistjoni. L-istess talba ġiet avvanzata mill-intimata. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi man-Nota tar-rikorrent ippreżentata fit-23 ta' Diċembru 2024.

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 erbgħa u ħamsin sena (74) 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. 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, meħud kont il-potenzjal tiegħu, għandu valur ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000).

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 għandha mezzi limitati. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu. 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` 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 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' elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel talba fejn intalab li jiġi mwettaq it-test tal-mezzi filwaqt li

jiddikjara li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond bin-numru 11, Triq Dun Nerik Cordina Perez Ħamrun, għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrent il-kera hekk riveduta kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet 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