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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 235/2023

Giorgina Azzopardi (ID 508757M), Jane Gatt (ID 808558M), Edward Mifsud (ID 534356M) u Josephine Farrugia (ID 312261M)

Vs

Patrick Spiteri (ID 124570M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Giorgina Azzopardi et** fis-27 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru wieħed u erbgħin (41) ġjà dsatax (19), fi Triq Castro fin-Naxxar (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").*

2. *Illi dan il-Fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Teresa Mifsud, li kisbitu b'kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Pubbliku Tonio Spiteri fit-28 ta' Novembru 1978. Teresa Mifsud mietet fit-18 ta' Frar 2006, u s-suċċessjoni tagħha hija regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Ġunju 1986, li permezz tiegħu, fost disposizzjonijiet oħra, ħalliet b'werrieta universali lill-esponenti f'ishma ugwali bejniethom.*

3. *Illi l-intimat jikri l-Fond versu l-kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena, liema kirja ilha tiġi prorogata ex lege sa minn żmien qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).*

4. *Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-proprjetà llum u l-valur lokatizju li jkollha l-istess proprjetà kieku kellha tiġi offruta għall-kera fis-suq liberu tallum.*

5. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija u fit-termini tal-artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta), prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti umilment jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skond l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) ixxolji l-kirja favur l-intimat tal-Fond;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka mill-Fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-Fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-Fond, u li jkunu obbligati iwettqu it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess Fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom.

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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' **Patrick Spiteri** ppreżentata fl-14 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. ILLI in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jipprovaw illi huma s-sidien tal-proprjeta' bin-numru 41, Triq Castro, Naxxar;

2. ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, kif ser jirrizulta ampjament mill-provi li ser jingiebu fil-kors tal-proceduri odjerni, l-esponent qua inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk m'ghandhux jigi kostrett jivvaka l-fond fejn jirrisjedi mertu tal-proceduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;

3. ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, fi kwalunkwe kaz, f'kaz illi dan il-Bord jiddeciedi li ghandu jkun hemm revizjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti, tali revizjoni ghandha tigi kkalkolata abbazi ta' l-introjtu tal-esponent waqt li jitqiesu wkoll id-diversi benefikati illi huwa u l-antenati tieghu ghamlu fid-diversi snin illi kienu jirresjedu f'dan il-fond in kwistjoni u l-fatt illi huwa m'ghandux mezzi sabiex jmur jghix band'ohra, u dan proprju sabiex l-esponent ma jkunx kostrett jivvaka l-istess fond li jghix fih flimkien ma' martu;

4. ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, fi kwalunkwe kaz, jekk dan il-Bord jiddeciedi li ghandu jkun hemm revizjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti, kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u ghandha tkun il-minimu u dan proprju sabiex l-esponent ma jkunx kostrett jivvaka l-istess fond;

5. ILLI kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza l-esponent qua inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk m'ghandhux jigi kostrett jivvaka l-fond fejn jirrisjedi;

6. ILLI hekk kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, il-kirja tal-fond in kwistjoni kienet giet koncessa lill-genituri tieghu, illum mejtin u baqghu jirresjedi f'dan il-fond hu u huh Amabile Spiteri, li wkoll miet fit-13 ta' April 2007 u ghalhekk l-esponent baqa' jirresjedi f'dan il-fond huwa biss sakemm fit-23 ta' Dicembru 2009 huwa zzewweg lil Naima Spiteri. Illi l-esponent dejjem hallas il-kera puntwalment hekk kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera. Izda gara illi f'dawn l-ahhar sentejn is-sidien

irrifjutaw il-kera li hija fl-ammont ta' €235 fis-sena u ghalhekk din kellha tigi ddepozitata fi hdan l-Awtorita' tal-Qorti.

7. ILLI fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord jsib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponent, l-Awtorita' tad-Djar illi qegħda tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex jsib residenza alternattiva;

8. ILLI l-esponent jistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tieghu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħgbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mill-ligi.

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimat Patrick Spiteri mogħtija nhar id-9 ta' Mejju 2024;[1]

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 jikru l-fond numru 41, Triq Castro, Naxxar lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala

[1] A fol. 85-86

Dok MS1 sa **Dok MS6**[2] li ġew preżentati permezz ta' Nota nhar il-11 ta' Settembru, 2023.[3]

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tlieta u ħamsin (53) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000).[4]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Madanakollu mart l-intimat

---

[2] A fol. 11-68

[3] A fol. 10

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

[5] 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.

iddikjarat bil-ġurament li ma taħdimx u m'għandha ebda assi jew investimenti oħra.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital 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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm 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 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.[6]

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'

[6] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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.

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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

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 ħa konjizzjoni tal-fatt illi fit-tielet eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa illi il-Bord għandu jqis il-benefikati illi huwa u l-antenati tiegħu għamlu fid-diversi snin illi kienu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat u l-ante causa tiegħu 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-inkwilin u l-interessi tas-sidien, 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 (€5,000) fis-sena.

Decide

---

[7] 1 ta' Diċembru 2021.
[8] 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.
[9] *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.*

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba u għaldaqstant jilqa' t-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat u dana peress li ġie stabbilit li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-fond numru 41, Triq Castro, Naxxar fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, liema kera għandha tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet, filwaqt li jiċħadha għall-kumplament stante li dak mitlub huma obbligazzjonijet *ex lege*;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat 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