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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 555/2023

Achille Mizzi (K.I. Nru 0143439M) u
martu Yolanda Mizzi (K.I. Nru 0109343M)

Vs

Giovanna maghrufa bhala Joan Agius
detentrici tal-karta tal-identita numru 95048M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Achille Mizzi et** fl-14 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti Achille Mizzi huwa s-sid tal-fond ufficjalment enumerat 75, gja 10 Triq il-Karmnu, Zabbar;*

2. *Illi, bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni datat 17 ta' Novembru 1979 in atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, il-fond in kwistjoni gie assenjat lil Natalizia Mizzi, armla ta' Emanuel Mizzi, u lil uliedha l-esponenti Achille Mizzi u huh Carlo sive Charles Mizzi indivizament bejniethom (kopja hawn annessa u markata "Dok A");*

3. *Illi r-rikorrenti Achille Mizzi huwa l-eredi uniku ta' ommu Natalizia Mizzi li mietet fit-30 ta' Dicembru 1985, wara li l-premorjent zewgha Emanuel Mizzi*

kien diga miet fit-3 ta' Dicembru 1964 u successivament wara l-mewt ta' l-uniku huh li kellu cioe Charles Mizzi li gie nieqes fit-12 ta' Jannar 1984;

4. Illi, in kwantu ghad-devoluzzjoni tal-eredita' tal-genituri tar-rikorrenti, in forza ta' testment unica charta li sar mill-imsemmija Emanuel u Natalizia Mizzi, genituri tar-rikorrenti Achille Mizzi, nhar it-8 ta' Ottubru 1963 in atti tan-Nutar John Micallef Trigona, ir-rikorrenti Achille Mizzi gie nominat eredi universali, flimkien ma' huh Charles Mizzi, ulied unici tal-imsemmija Emanuel u Natalizia Mizzi (kif jirrizulta mill-annessi ricerki testamentarji ta' Emanuel Mizzi "Dok B", ta' Natalizia Mizzi "Dok C" u kopja tal-imsemmi testment "Dok D");

5. Illi l-imsemmi Charles Mizzi gie nieqes fit-12 ta' Jannar 1984 u miet intestat u ghalhekk l-wirt tieghu ddevolva favur ommu Natalizia Mizzi, li kienet ghada hajja, u favur huh ir-rikorrenti Achille Mizzi (kif jirrizulta mill-annessi ricerki testamentarji "Dok E"). Permezz ta' nota prezentata fis-Sekond Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Jannar 1984 (Digriet numru 69/84), l-imsemmija Natalizia Mizzi irrinunzjat ghal wirt ta' binha Charles (kopja hawn anness u markata "Dok F"), u ghalhekk skont il-ligi wirtu huh ir-rikorrenti Achille Mizzi;

6. Illi, fil-prezent, il-fond imsemmi jinstab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Agius, bl-ahhar kera mhallsa kienet dik fl-ammont ta' wiehed u hamsin ewro u tmenin centezmu (EUR51.80) kull tlett xhur bil-quddiem u cioe mitejn u seba' ewro u ghoxrin centezmu (EUR207.20) fis-sena, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-valur lokatizju li dan il-fond jista' jgib fis-suq illum-il gurnata;

7. Illi, ghalhekk, bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni tad-drittijiet tat-tgawdija ta' hwejjighom gja sofferta minnhom, ir-rikorrenti qed jipprocedi a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ghal rimedju skont id-disposizzjonijiet li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:-

.i. Jordna li ssir valutazzjoni skont is-suq miftuh u liberu u frank tal-fond ufficjalment enumerat 75 , Triq il-Karmnu, Zabbar;

.ii. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

.iii. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi,

a. *Ixolji l-kirja tal-fond bin-numru 75, Triq il-Karmnu, Zabbar;*
b. *Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxa l-pussess battal tieghu u f'kundizzjoni tajba lill-esponenti;*
c. *Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha xierqa, inkluz li jistabilixxi kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond ghal perjodu hekk stabbilit fil-paragrafu precedenti;*

.iv. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti kera awmentata ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi mill-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jinthalaqx ftehim bejn il-kontendenti.

Ra r-risposta ta' **Giovanna magħrufa bħala Joan Agius** ippreżentata fit-3 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jrid jipprova it-titolu.

2. Illi dwar l-ewwel talba l-esponenti ma topponix illi ssir valutazzjoni skont il-liġi;

3. Illi dwar it-tieni talba l-esponenti lesta tissottometti dak kollu rikjest sabiex issir it-test tal-mezzi skont il-ligi u teccepizzi illi l-esponenti hija persuna ta' mezzi minimi, hija anzjana, ma għandhom ebda proprjeta immobbli oħra, u lanqas ma għandhom flejjes imfaddla jew assi oħrajn u dan ser jigi ppruvat waqt

it-trattazzjoni tal-kawza nonostante dejjem ħallser il-kera skont il-ligi u għalhekk hija inkwilina ai termini tal-liġi.

4. Dwar it-tielet talba din ghandha tigi michudha

5. Illi dwar ir-raba talba – hi tissodifa t-test tal-mezzi u tenut kont il-mezzi limitati tagħha, ir-revizjoni tal-kera għandha tkun waħda minima kemm jista jkun;

6. Illi l-esponenti ma għandux ibati spejjez tal-kawża.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-19 ta' Ġunju, 2024, 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-kera tal-fond.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' Settembru 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 75, già 10, Triq il-Karmnu, Żabbar lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur kif ukoll bl-affidavit ta' Achille Mizzi.[1]

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.

[1] A fol. 95

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha ħamsa u sebgħin (75) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa 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 elf ewro (€200,000).

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

---

[2] 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.

[3] 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.

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandix 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.[4]

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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,

---

[4] 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.
[5] 1 ta' Diċembru 2021.
[6] 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.

Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et *tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[7]

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-inkwilina 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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jiċħad it-tielet talba u għaldaqstant jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimata u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u filwaqt illi jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-fond numru 75, già 10, Triq il-Karmnu, Żabbar fl-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza,

---

[7] *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.*

liema kera għandha tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-kontendenti ;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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