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

Illum 17 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 736/2022

Pierre Cauchi (ID. 799950M) u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Andre' Cauchi stante l-mewt ta' Pierre Cauchi, Ambra Sant Fournier (ID. 41986G) u Alba Gutierrez Garcia (ID. 27084G)

Vs

Teresa Azzopardi (ID. 776051M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-13 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma sidien tal-fond numru 5, Bay Street, San Ġiljan, illi jinsab mikri lill-intimata għar-residenza tagħha versu l-kera annwali ta' mija u ħamsa u tmenin ewro (€185), liema kera titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, u cioe' fl-ammont ta' tnejn u disgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€92.50) kull sitt xhur;

2. Illi l-lokazzjoni fuq imsemmija ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1995 u hija għalhekk prinċiparjament regolata bil-provedimenti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69);

3. Illi l-kera pagabbli hija inġusta in kwantu hija miżera u ferm aktar baxxa minn kera ta' djar simili mikrija fis-suq liberu, u dan minkejja l-awmenti tal-kera kull tlett snin skond l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili, li l-intimata naqset li thallas;

4. Illi ai termini ta' sentenza bl-ismijiet André Cauchi, Pierre Cauchi, Angele Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt ta' Angele Marie Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha Alba Cauchi u Ambra Sant Fournier, Monique Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt fil-mori tal-kawża ta' Monique Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha Angele Marie Cauchi, Pierre Cauchi, André Cauchi, u Cecile Cauchi lkoll aħwa Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt fil-mori tal-kawża ta' Cecile Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha André Cauchi u Pierre Cauchi v. Teresa Azzopardi deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju 2021, l-intimata ġiet rikonoxxuta bħala l-inkwilina ta' din id-dar residenzjali, u għalhekk hija l-inkwilina ai termini tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021)

5. Illi meta, bħal fil-każ in eżami, sid il-kera jitlob żieda fil-kera, il-Bord għandu a tenur tal-artikolu 4A (3) [ċ] tal-Kapitolu 69, iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) maħruġa a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 (u/jew ta' kwalsiasi regolamenti illi jistgħu jissostitwuhom);

6. Illi ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 jekk l-inkwilin ma jissodisfax dan it-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun ikkonsidra l-provi u sottomissjonijiet fir-rigward, jikkonċedi lill-inkwilin sentejn sabiex jivvaka l-proprjetà, u okkorrendo jordnalu jħallas lis-sid tal-kera l-kumpens dovut lilu għal tali perjodu;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex :

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata tikkwalfika bħala 'inkwilin[a]' tal-fond numru 5, Bay Street, San Ġiljan, ossia bħala 'persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021' kif jinsab definit u ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u illi b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa l-istess fond a tenur tal-istess Kapitolu 69;

2. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimata kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) maħruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 (u kwalsiasi regolamenti illi jistgħu jissostitwuhom);

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi riveduta, ossia awmentata għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmija proprjetà fl-1 ta' Jannar 2022, u jistabbilixxi din il-kera okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u, jekk jidhirlu opportun, illi jistabbilixxi kondizzjonijiet lokatizji ġodda;

4. Jordna lill-intimata sabiex tħallas l-kera kif riveduta, u jekk ikun il-każ, illi tosserva kwalsiasi kondizzjonijiet ġodda illi l-Bord jogħġbu jistabbilixxi; u

5. Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata, u ta' kull min jista' jkun qiegħed jabita hemm magħha, mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju illi jiġi minnu stabbilit, u illi fi kwalunkwe każ m'għandux jeċċedi sentejn, kif ukoll illi jistabillxi l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perjodu.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni, u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skond il-liġi, kompriża dik għal kumpens dovut għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Ottubru, 2022, 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.

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

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fis-16 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

Illi hija tghix fil-fond bhala residenza taghha skond il-ligi u m'ghandiex assi jew dhul li huma oghla mill-benchmarks stipulati fit-test tal-mezzi u konsegwentement hija m'ghandiex tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni.

Illi ghar-rigward tat-talba ghall-awment fil-kera, hija tirrimetti ruhha ghall-gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-27 ta' Settembru 2022 l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra r-rapporti 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 5, Bay Street, San Ġiljan lill-intimata.

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 li ġew esebiti mir-rikorrenti permezz ta' Nota nhar it-3 ta' Frar 2025.[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. 568-620

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha wieħed u sebgħin (71) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna 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).[2]

<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.[3]

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 fin-Nota Ġuramentata l-intimata iddikjarat li hi għandha żewġ fondi li jappartjenu għal kollox lilha, liema fondi huma numerati sitta (6) u sebgħa (7), Sqaq Fabri, San Ġiljan.[4]

Illi permezz ta' digriet datat 28 ta' Jannar 2025, il-Bord inkariga lill-Membri Tekniċi sabiex jivvalutaw l-imsemmija fondi.

---

[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.

[4] A fol. 44

Illi l-valur komplessiv ta' dawn il-proprjetajiet, mingħajr ma ttieħed il-potenzjal ta' dawn il-fondi, ġew stmati fis-somma ta' tmien mija u ħamsa u sittin elf ewro (€865,000).[5]

Illi l-intimata esebiet ukoll rendikont ta' numru ta' investimenti u depożiti bankarji.

Illi għaldaqstant jirriżulta illi l-intimata taqbeż l-ammont ta' kapital imsemmi hawn fuq u kwindi ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' ħames mija u disgħin elf ewro (€590,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimata se tkun permessa li tabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilina, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq għandu jkun ta' għaxart elef u sitt mija u għoxrin ewro (€10,620) 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 fit-termini biss ta' dak deċiż hawn taħt, fis-sens illi l-intimata hija ntitolata tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni għal żmien sentejn mil-lum;

[5] Relazzjoni a fol. 626

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li hija ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. Jilqa' l-ħames talba talba stante li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond numru 5, Bay Street, San Ġiljan fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza u kif ukoll jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' għaxart elef u sitt mija u għoxrin ewro (€10,620) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mil-lum 'il quddiem u sakemm tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilha permezz ta' din is-sentenza;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur