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

Illum 24 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 499/2023

Carmelina Scicluna (ID Nru. 806039M)

-vs-

Carmel Sammut (ID Nru. 629249M) u Antoinette Sammut (ID Nru. 1079547M)

u bħala *amicus curiae* l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-5 ta' Ottubru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 95, Triq il-Kbira, Żabbar li hija akkwistat mill-eredita' ta' ommha li mietet fit-28 ta' Diċembru 1993, dan kif jirriżulta mill-kuntratt causa mortis datat sbatax (17) ta' Ġunju 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A****;*

2. *Illi l-fond il-kwistjoni huwa fond dekontrollat b'ċertifikat numru 9652/75, kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***Dok. B;***

3. *Illi l-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament ingħatat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati Sammut bil-kera ta' mija u ħamsin lira (LM150) fis-sena, permezz ta' kuntratt ta' kera fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, tal-1 ta' Mejju 1976 (kopja hawn annessa u mmarkata* ***Dok. C****), liema kirja ġiet imġedda wara ħmistax-il sena permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Mejju 1991, fl-atti tan-Nutar Dottor*

Carmelo Lia, bil-kera ġdida ta' mitejn, tmienja u sittin lira (LM268) fis-sena (kopja hawn annessa u mmarkata ***Dok. D);***

4. *Illi bl-awmenti sussegwenti skont il-Liġi (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) il-kera li qiegħda attwalment titħallas għoliet għal ħames mija, sebgħa u tmenin ewro, u tmenin ċenteżmu (€587.80) pagabbli kull sitt xhur, u ċioe' elf, mija, ħamsa u sebgħin ewro, u sittin ċenteżmu (€1,175.60) fis-sena. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti għall-benefiċċju uniku tal-intimati;*

5. *Illi permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti reċentement permezz tal-**Att Numru XXIV tal-2021**, l-esponenti ingħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

6. *Illi permezz ta' ittra legali datata 22 ta' Jannar 2022, l-esponenti doverożament informat lill-intimati bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 (**Dok. E**).*

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

i. *Pendente lite, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skont l-Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

iii. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *Ixolji l-kirja eżistenti u ċioe tal-fond 95, Triq il-Kbira, Żabbar;*

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2), sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

c. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jiġi determinat mill-Onorabbli Bord skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158;

iv. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera għall-fond 95, Triq il-Kbira, Żabbar, rivedut għall-ammont ta' 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 tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skont l-Artikolu 12B(7) tal-Kap. 158, sakemm ma jitlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

b. Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li jkunu obbligati jwettqu it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tiegħu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-30 ta' Ottubru 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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 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.

Ra r-risposta tal-**intimati** ippreżentata fit-8 ta' Novembru 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi mingħajr preġudizzju, il-fond in kwistjoni u ċioè 95, Triq il-Kbira Żabbar, ilu għal madwar 47 sena mikri għand l-esponenti, li lhom minn dak iż-żmien jabitaw fih;*

2. *Illi irid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienu morużi fil-kera u dejjem ħalsu l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, kif jidher ukoll mid-dokumenti esebiti, l-esponenti krew il-fond in kwistjoni b'kuntratti ta' kera, liema kuntratti ma jagħmlu l-ebda referenza għal ċens;*

7. *Għaldaqstant l-esponenti jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita skont il-liġi u dan skont artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Ra d-dikjarazzjonijiiet ġuramentata tal-intimati ppreżentati fil-25 ta' Marzu 2024 li flimkien magħhom 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 95, Triq il-Kbira, Ħaż-Żabbar lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda assi oħra.

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellhom erbgħa u sebgħin (74) sena u ħamsa u sebgħin (75) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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). Filwaqt li persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimatijaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-

---

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

[2] 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.

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 inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji straordinarji, min-naħa l-oħra hemm 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[3]

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` tad-Djar flimkien mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[4] il-Qorti

[3] 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

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]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini 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 (€5000) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba immarkata (a) u ai termini tal-Artikolu 12B (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom iħallsu lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-fond numru 95, Triq il-Kbira, Żabbar fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5000) 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

---

[5] 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

[6] *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.*

jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Jiċħad il-parti tar-raba' talba immarkata (b) stante li dak mitlub huma obbligazzjonijiet *ex lege* ;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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