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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 85/2023

Mark Anthony Debono (K.I. nru 202451M) u
Nadya Tabone (K.I. nru 456653M)

Vs

Sylvia Scicluna (K.I. nru 0501441M) u
L-Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mark Anthony Debono u Nadya Tabone** fis-17 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti Nadya Tabone u huha Mark Anthony Debono huma proprjetarji tal-fond 10, Triq San Vincenz, Tas-Sliema liema fond ilu mikri lill-inkwilina Sylvia Scicluna, armla ta' Joe Scicluna ghal dawn l-ahhar 55 sena, liema kirja kirja originarjament kienet ta tletin lira maltin Lm30 fis-sena u illum hija ta' Eur218 fis-sena.*

2. *Ir-rikorrenti akkwistaw din il-propjeta' mill-wirt ta' missierhom Francesco Saverio sive Frank Debono li miet nhar is-6 ta' Ottubru 1998, u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 21 ta' Awwissu 1996 (anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****) innomina u appunta bhala eredi universali tieghu lit-tlett uliedu, Graziella Debono, Mark Anthony Debono u Nadia Tabone f'ishma indaqs bejnithom, u b'titolu ta' legat halla lill-martu usufruttwarja tal-gid kollu taghhom.*

3. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis, datata 4 ta' Ottubru 1999 (annessa u mmarkata bhala **Dokument B**) fl-atti tan-nutar Pierre Attard, Mark Anthony Debono, Nadya Tabone, Grazialla Sant Cassia nee Debono u Eileen Debono iddikjaraw id-dar numru 10 f'Triq San Vincenz tas-Sliema, libera u franka mikrija lil terzi bil-kera ta' Lm30 fis-sena bhala wahda mill-propjetajiet derivanti mil-wirt ta' Frank Debono.*

4. *Illi sussegwentement, mietet ukoll omm ir-rikorrenti Eileen Debono nhar il-15 ta' Awwissu 2019, u permezz tat-testment unica charta li kienet ikkuntrattat flimkien ma' zewgha Frank Debono, halliet bhala eredi universali taghha, it-tlett uliedha Graziella Debono, Mark Anthony Debono u Nadia Tabone f'ishma indaqs bejnithom. Hekk kif indikat fid-dikjarazzjoi causa mortis datata 19 ta' April 2021 fl-attitan-Nutar Gabrielle Lautier (annessa u mmarkata bhala **Dokument C**)*

5. *Illi permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Frar 2022 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, Graziella Debono, li tigi oht ir-rikorrenti, bieghat u trasferiet lil hutha Mark Anthony Debono u Nadya Tabone it-terz (1/3) indiviz taghha mill-fond in kwistjoni, b'hekk illum il-gurnata r-rikorrenti Nadya Tabone hija sid ta' nofs indiviz tal-fond, u Mark Anthony Debono huwa sid tan-nofs indiviz l-iehor tal-istess fond. (kopja tal-kuntratt anness u mmarkat bhala **Dokument D**)*

6. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimata versu kirja ta' €218.00 fis-sena liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghatx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument E** hawn anness; Meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-*

Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

9. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Sylvia Scicluna (K.I. nru 0501441M)*** *hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 10, Triq San Vincenz, Tas-Sliema, u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Sylvia Scicluna (K.I. nru 0501441M)*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 10, Triq San Vincenz, Tas-Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata* ***Sylvia Scicluna (K.I. nru 0501441M)*** *ma tissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-18 ta' April, 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-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.

Ra r-risposta ta' **Sylvia Scicluna** ippreżentata fis-07 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

Illi l-intimata taqbel ma' dak mitlub fit-tieni talba tar-rikorrenti fis-sens illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 10, San Vincenz, Tas-Sliema;

Illi l-intimata Sylvia Scicluna teċepixxi illi l-mezzijiet tagħha huma tali li għandhom jipperpetwaw il-protezzjoni tagħha fl-inkwilinat kif sa jkollha l-opportunita` tipprova waqt it-test tal-mezzi;

Illi in ottemperanza tal-verbal datat 20 ta' Marzu 2023, il-Qorti derigiet illi jigi pprezentat prova li l-konvenuta hija eligibli ai finijiet tat-test tal-mezzi;

Illi b-referenza ghar-rekwiziti stabbiliti taht l-Artikolu 5 u 6 tar-Regolamenti tal-2011 dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), l-esponenti qeghda tipprezenta s-segwenti dokumenti;

***Dok A** – BOV Statements tal-Bank tas-sena 2022 u 2023*
***Dok B** – Pagamenti tal-Pensjoni Kontributorju li saru mis-Sigurta Socjali*
***Dok C** – Ktieb tal-Kera*
***Dok D** – Certifikat tal-Maghmudija ta' Sylvia Scicluna*
***Dok E** – Karta tal-Identita ta' Sylvia Scicluna*
***Dok F** - Kompendju tal-Investimenti ta' Sylvia Scicluna*

Illi l-intimata Sylvia Scicluna teċepixxi illi l-mezzijiet tagħha huma tali li għandhom jipperpetwaw il-protezzjoni tagħha fl-inkwilinat skont it-test tal-mezzi;

Għaldaqstant u in vista tas-suespost l-esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet attriċi u tiddikjara li l-intimata mgħandiex tiġi żgumbrata peress illi tikkwalifika għall-protezzjoni skond il-liġi.

Ra illi mal-istess risposta ġew esebiti għadd ta' dokumenti, inkluż rendikonti bankarji;

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-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 10, Triq San Vinċenz, Tas-Sliema u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti mar-rikors promutur.

Illi flimkien mar-risposta tagħha, l-intimata ppreżentat numru ta' dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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-intimat kellu tnejn u sebgħin (72) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, 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 prorjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġidbu 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.

[1] 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.

[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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mar-risposta ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur ta' erba' mija u għaxart elf ewro (€410,000).

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 intimata li għandha ammont ta' investimenti mhux negliġibbli, 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 Ewropea 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. Kif jirriżulta mid-dokument anness 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:

---

[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

[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

"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 t-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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tmint elef u mitejn ewro (€8200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Sylvia Scicluna (K.I. nru 0501441M) hija l-inkwilina tal-fond 10, Triq San Vinċenz, Tas-Sliema, u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Sylvia Scicluna tissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera riveduta għandha tkun fl-ammont ta' tmint elef u mitejn ewro (€8200) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta'

[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.*

din is-sentenza u jordna lill-istess intimata tħallas l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti ;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet 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