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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 86/2023

Christopher Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 0572462(M)

Odette Vassallo, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 0039671(M)

Vs.

Maria Dolores Gatt, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 0773450(M) u Awtorita` tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Christopher Scicluna u Odette Vassallo**, fis-17 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

ILLI r-rikorrenti huma aħwa u huma l-proprjetarji tad-dar bin-numru tnejn (2) li tinsab fi Sqaq San Gejtanu, fi Triq Villambrosa fil-Ħamrun, permezz tad-dispożizzjonijiet testamentarji li huma kontenuti fit-Testmenti Pubblici tal-ġenituri tagħhom, Henry Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0068332(M) u Pauline Scicluna, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 0225433(M), magħmula nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena 2007 u nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena 2010, it-tnejn fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Maronia Fenech;

ILLI l-kopji awtentikati tat-Testmenti Pubblici odjerni magħmula nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena 2007 u nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena 2010, it-tnejn fl-Atti tan-Nutar Dr. Maronia Fenech

jinsabu annessi ma' dan ir-rikors u huma mmarkati bħala Dok. A u Dok. B rispettivament;

ILLI l-fond de quo ġie akkwistat minn Henry Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0068332(M), ossia missier ir-rikorrenti, fiż-żwieġ, fid-data tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru tas-sena 1968, permezz tal-Kuntratt ta' Akkwist redatt minn Nutar Pubbliku Dr. Joseph Felix Abela, liema Kuntratt jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. C;

ILLI Pauline Scicluna, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 0225433(M) mietet fid-data tas-sitta (6) ta' Frar tas-sena 2014, kif juri l-Att ta' Mewt tagħha bin-numru progressiv ta' reġistrazzjoni 613/2014, liema Att oriġinali jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. D. Ir-ricerki testamentarji tagħha jinsabu annessi u huma mmarkati bħala Dok.D1;

ILLI fid-data tas-sitta (6) ta' Awwissu tas-sena 2014, Henry Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0068332(M) deher fuq l-Att ta' Dikjarazzjoni dwar Trasferiment Causa Mortis in forza ta' liema huwa ddikjara li martu, ossia Pauline Scicluna, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 0225433(M)), fil-ġurnata ta' mewtha kellha nofs sehem indiviż tad-dar bin-numru tnejn (2) li tinsab fi Sqaq San Gejtanu, fi Triq Villambrosa fil-Ħamrun. Dan l-Att jinsab anness u huwa mmarkat bħala Dok. E;

ILLI Henry Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0068332(M) miet fid-data tas-sittax (16) ta' Marzu tas-sena 2021, kif juri l-Att ta' Mewt tiegħu bin-numru progressiv ta' reġistrazzjoni 1105/2021, liema Att oriġinali jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. F. Ir-ricerki testamentarji tiegħu jinsabu annessi u huma mmarkati bħala Dok.F1;

ILLI fid-data tal-erbatax (14) ta' Frar tas-sena 2022 ir-rikorrenti dehru fuq l-Att ta' Dikjarazzjoni dwar Trasferiment Causa Mortis in forza ta' liema huma ddikjaraw li missierhom, ossia Henry Scicluna, detentur tal-Karta tal-Identita' numru 0068332(M), fil-ġurnata ta' mewtu kellu l-intier tad-dar bin-numru tnejn (2) li tinsab fi Sqaq San Gejtanu, fi Triq Villambrosa fil-Ħamrun. Dan l-Att jinsab anness u huwa mmarkat bħala Dok. G;

ILLI l-fond mertu ta' din il-procedura kien oriġinarjament mikri lid-defunt żewġ l-intimata, ossia George Gatt u wara mewtu kompliet il-kirja l-intimata Maria Dolores Gatt;

ILLI l-kera daret fuq l-intimata u ilha hekk minn wara l-ewwel ftit ġimgħat tas-sena 2011 u preżenzjalment hija tħallas kera annwali fl-ammont ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) kull sena bil-quddiem ai termini tal-Att X tas-sena

2009, b'awmenti ta' kull tliet (3) snin u dan kif juru l-ircevuti mill-ktieb tal-kera li huma annessi u mmarkati bħala Dok. H;

ILLI l-valur lokatizju tal-fond de quo fis-suq attwali huwa bil-wisq iktar minn dak li jistabbilixxi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kap. 69 ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009;

ILLI in forza tal-liġi l-ġdida, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-Att XXIV tas-sena 2021, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord odjern fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mijja (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni, fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

ILLI skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju innizzjali tal-proceduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, ibbażat fuq it-test tal-mezzi, stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri odjerni u fuq il-kapital tal-kerrej fil-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tal-imsemmija sena;

ILLI fejn l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej sentejn żmien sabiex jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lil sid -il kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Dolores Gatt, detentrici tal-Karta tal-Identita'Numru 0773450(M) u dan ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom u liema għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2022 u jitmexxa b'referenza partikolari,*

interalia, għar-regolamenti erbgħa (4) sa tmienja (8) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

2. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru tnejn (2) li tinsab fi Sqaq San Gejtanu, fi Triq Villambrosa fil-Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mijja (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-propjeta' tar-rikorrenti fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas din il-kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2023;*

4. *Jordna, f'każ illi l-intimata Maria Dolores Gatt, detentrici tal-Karta tal-Identita'Numru 0773450(M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur ir-rikorrenti matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-12 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.

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' **Maria Dolores Gatt** ippreżentata fil-11 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma illi l-fond kien ingħata b'kera lil żewġha George Gatt qabel l-1995. Mal-mewt tiegħu il-kera għaddiet fuqha u hija għadha tgħix fil-fond sa llum. Hija tħallas il-kera ta' €210 fis-sena.*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess jiġi rilevat li l-esponenti **tissodisfa** l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li dan il-Bord jordna li ż-żieda fil-kera, din għandha tiżdied b'effett mid-data tas-sentenza.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-27 ta' Settembru 2023 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 2, Sqaq San Gejtanu, Triq Villambrosa, il-Ħamrun 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 jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tlieta u sebgħin (73) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[1]

<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.[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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji 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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 gie 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` tieghu 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[1]

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` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] tenniet:

---

[1] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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)"*[4]

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-inkwilin u l-interessi tas-sid, 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.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[5]

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 illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru tnejn (2) fi Sqaq San Gejtanu, fi Triq Villambrosa, fil-Ħamrun qiegħda tiġi riveduta għas-somma ta'

---

[4] *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.*

[5] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

ħamest elef ewro (€5000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas din il-kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mill-1 ta' Jannar 2023;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur