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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 842/2022

Josephine Scerri (K.I. 355151M), Marisa Callus (K.I. 603359M), Joseph Vella (K.I. 0898951M), Jane Balani (K.I. 0837453M), Mary Rose Sammut (K.I. 0701657M), Paul Vella (K.I. 0453460M), John sive Ivan Falzon (K.I. 730847M), Godwin Falzon (K.I. 702748M), Alfred Falzon (K.I.652254M), Anton Falzon (K.I. 16857M), Marie Mifsud (K.I. 159650M), Carmen Fenech (K.I. 580951M), Pamela Fenech (K.I. 550681M), Fleur Fenech Xuereb (K.I. 186084M), u Albert Scerri (K.I. 304046M) in rapprezentanza tal-assenti Anthony Foster (UK Passport 537684406), Jean Frances Foster (UK Licence FOSTE462017JF9TZ25), Angela Mountain (UK Passaport 454576780),Vivien Mifsud (UK Passaport 526790483), Matthew Mifsud (UK Passaport 204317039), Nicholas Mifsud (UK Passaport 542305757)u Justin Elizabeth Pelkington (UK Passaport 521410731)

Vs

Peter Paul Montanaro (K.I. 850446M) u
Rita Montanaro (K.I. 0641550M)
u l-Awtorita tad- Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-25 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ***18, Sqaq it-Torri, Bormla.***

2. U Billi l-intimati qieghdin jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera liema kera giet stabbilt b'effett f'gheluq il-koncezzjoni emfitewtika temporanja moghtija permezz ta' att pubbliku datat l-1 ta' Marzu 1986 maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument A****), b'dan li l-intimat baqa' jokkupa l-post b'titolu ta' kera b'effett tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).*

3. U Billi ghalhekk fil-prezent il-kera li jhallsu l-intimati Montanaro hija ta' ***tlett mija, tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmi (€372.70c)*** *fis-sena, liema kera hija wahda irriżorja meta wieħed iqis il-kera li dan il-fond jista' iġib fis-suq illum il-ġurnata, u għalhekk tammonta għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti mill-Kostituzzjoni taghna u l-konvenzjoni Ewropeja.*

4. U Billi għalhekk bla preġudizzju għad-drittijiet kollha taghhom, inkluż li jitolbu rimedju għal-lezjoni tad-drittijiet minnhom soffert, l-esponenti qieghdin jipproċedu a tenur tal-Art 12B tal-Kap 158 għal rimedju, anke parzjali, u dana billi l-kera tiġi awmentata skond il-liġi.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-art. 12B tal-Kap.158, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, l-esponent jitolbu bir-rispett lil dan il-bord jogħġbu;

1. Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank il-fond bin-numru 18, Sqaq it-Torri, Bormla;

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap.158 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ li dan il-bord issib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi;

   a. Ixolji il-kirja favur l-intimati tal-fond esponenti, il-fond bin-numru 18, Sqaq it-Torri, Bormla;

b. *Jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw il-fond, u jirrilaxjawħ battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
c. *Tagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa nkluż li jistabillixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond;*

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

a. *Jistabilixxi l-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*
b. *Tikkundanna lill-intimati jhalsu l-kera u josservaw il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proċeduri;*
c. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li jidhirlu xieraq.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-15 ta' Diċembru, 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-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' **Peter Paul Montanaro u Rita Montanaro** ppreżentata fil-20 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħhom li ma tippermettilhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-liġi, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom

iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Ra d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi li ġiet ppreżentata fis-seduta tal-24 ta' Settembru, 2024;[1]

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimata Rita Montanaro mogħtija nhar il-24 ta' Settembru, 2024;[2]

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Settembru, 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw Nota ta' Ċessjoni fil-konfront ta' Peter Paul Montanaro;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

---

[1] A fol. 48 tal-atti proċesswali.

[2] A fol. 257-260 tal-atti proċesswali.

Ikkunsidra:

Illi l-intimata tokkupa l-fond bin-numru 18, Sqaq it-Torri, Bormla b'titolu ta' kera u dan wara li l-istess fond kien konċessj b'enfitewsi temporanja mogħtija permezz ta' att pubbliku datat 1 ta' Marzu, 1986.[3]

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bl-att pubbliku datat 1 ta' Marzu, 1986 magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef li huwa anness mar-rikors promutur. Filwaqt illi il-Bord jinnota illi r-rikorrenti esebew dan l-istess dokument bħala fotokopja sabiex jipprovaw t-titolu tagħhom ma jirriżultax illi l-intimata kkontestat l-awtentiċita' ta' dan l-imsemmi dokument minkejja illi huma fotokopja. Il-Bord għaldaqstant huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' dan l-imsemmi fond.[4]

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

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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tnejn u sebgħin (72) sena.

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).[5]

---

[3] Dokument A a fol. 4.

[4] Ara **Anthony Darmanin vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Marzu 2024; **Mary Bonnici vs Anthony Farrugia et** Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) 16 ta' Ġunju 2017.

[5] 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

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.[6]

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 u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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 skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhiex xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta' tagħhom.

---

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.

[6] 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 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.[7]

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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mar-risposta taghha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[8] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[9] 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)"*[10]

---

[7] 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.

[8] 1 ta' Diċembru 2021.

[9] 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.

[10] *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.*

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 u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera mid-data ta' dawn il-proċeduri. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment fil-każ partikolari għandu jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti, 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.[11]

Illi fl-aħħar nett il-Bord jinnota illi fir-raba' talba r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jawmenta l-kera f'kaz li l-intimati *"ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u l-kapitali tat-test tal-mezzi".* Illi l-Bord iqis li dan huwa svista da parti tar-rikorrenti u minflok ried jitnizzel li f'kaz li l-intimati "*jissodisfaw"* il-kriterji, isir tali awment ta' kera. Madanakollu dan mhux xkiel sabiex tali talba tigi deciza ladarba huwa bil-wisq ovvju x'qed jitolbu r-rikorrenti fir-raba' talba.

Decide

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

1. Jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni talba;
2. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' ir-raba' talba fis-sens illi filwaqt illi jiddikjara illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapitali tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond 18, Sqaq it-Torri, Bormla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna u jikkundana lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif riveduta u dana mid-

[11] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

data ta′ din is-sentenza u mhux kif mitlub mid-data li ġew intavolati dawn il-proċeduri;
5. 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