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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 257/2023

Mario Sammut (K.I. 732656M)

Vs

Joseph D'Amato (322860M)
Carmela D'Amato (570863M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mario Sammut** fil-10 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi Mario Sammut huwa sid tal-appartament numru 1 formanti parti mill-blokka numru 7 bl-isem Rokku Flats, Triq il-Munqar, Żurrieq;*

2. *Illi Mario Sammut akkwista nofs indiviz minn dan il-fond permezz ta' prelegat mis-suċċessjoni ta' missieru Rocco Sammut;*

3. *Illi Rocco Sammut li miet fil-11 ta' Awwissu 2012 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat 'Dokument A') irregola s-suċċesjoni tiegħu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Darmanin tal-25 ta' Mejju tas-sena 2009 (riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti u tesment*

unica charta annessi u mmarkati 'Dokument B' 'Dokument C' u 'Dokument D' rispettivament);

4. *Illi dan in-nofs indiviż ġie debitament dikjarat mill-esponent Mario Sammut fid-dikjarazzjoni Causa Mortis tal-14 ta' Jannar 2013 ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana (annessa u mmarkata 'Dokument E');*

5. *Illi n-nofs indiviż l-ieħor l-esponent Mario Sammut akkwistah permezz ta' donazzjoni irrevokabli mingħand ommu Emmanuela Sammut ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja tas-6 ta' Frar tas-sena 2020 (annessa u mmarkata Dok F);*

6. *Illi Emmanuela Sammut irrinunzjat għall-użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża permezz ta' Att ta' Rinunzja ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja tat-18 t'April 2023 (annessa u mmarkata Dok G);*

7. *Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati Carmen u Joseph D'amato u ilu hekk mikri minn ferm qabel Ġunju tas-sena 1995 u għaldaqstant din il-kirja hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi għal din il-kirja r-rikorrent Mario Sammut jirċievi l-ħlas ta' €700 fis-sena;*

9. *Illi r-rikorrenti Mario Sammut jixtieq jiprevalixxi ruħu mill-proċedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dawn il-proċeduri qed jiġu istitwiti mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jista jistitwixxi għal leżjonijiet sofferti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponent umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu;

i. *Jiddikkjara li l-intimati Carmen D'amato u Joseph D'amato huma l-inkwilini tal-appartament numru 1 formanti parti mill-blokka numru 7 bl-isem Rokku Flats, Triq il-Munqar, Żurrieq, liema kirja hija protetta*

mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

ii. *Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;*

iii. *F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

iv. *F'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

Ra r-risposta tal-**intimati Joseph D'Amato u Carmela D'Amato** ppreżentata fis-17 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ukoll ghandu jigi rilevat illi l-eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri. Di fatti, l-esponenti huma penzjonanti bi dhul u kapital minimu.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom huwa l-pensjoni.*

4. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

5. *Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

6. *Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwisu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 n-Nota Ġuramentata tal- intimati ppreżentata fil- 5 ta' Marzu,2024 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrent jikri l-appartament numru 1, formanti parti minn blokka bin-numru 7, bl-isem Rokku Flats, Triq il-Munqar, Żurrieq lill-intimati.

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

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimati, il-Bord seta' jara mill-Karta tal-Identita' tal-istess intimati illi Joseph D'Amato twieled f'1960 u għalhekk fil-perjodu relevanti huwa kellu tnejn u sittin (62) sena filwaqt illi Carmela D'Amato twieldet fl-1963 u għaldaqstant fil-perjodu relevanti hija kellha disgħa u ħamsin (59) sena rispettivament.

Persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix il-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

---

[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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw 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' erba' mitejn elf ewro (€200,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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` 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 ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-

---

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

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:

"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 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-inkwilini 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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Carmen D'Amato u Joseph D'Amato huma l-inkwilini tal-fond numru 1,

---

[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.

[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.*

formanti parti mill-blokk numru 7, bl-isem Rokku Flats, Triq il-Munqar, Żurrieq, liema kirja hija protetta mid-disposizzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69);

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

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 1 formanti parti mill-blokk numru 7, bl-isem Rokku Flats, Triq il-Munqar, Żurrieq, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem id-data ta' din is-sentenza;

4. 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