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

Illum 28 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 28/2024

Christel Limited
-vs-

1. **Paul, Carmen, Cristina u Martina Ungaro**
2. **Awtorita tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Christel Limited fit-22 ta' Jannar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta` esponenti hija proprjetarja tal-fond ossija appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t' akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa. (Dok* ***A*** *hawn anness).*

2. *Illi l-intimati Ungaro jokkupaw il-fond fl-imsemmi indirizz appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira b'titolu ta' kera, bhala d-dar t'abitazzjoni taghha u versu l-kera annwali prezenti ta' tlett mija u tlett euros u erbgha u tletin centezmi (€303.34) fis-sena u dana wara li nharget requisition order numru 24350 datata 14 Marzu, 1969 fuq l-istess fond u l-esponenti giet kostretta li tirrikonoxxi lill-istess inkwilini li jokkupaw il-fond matul iz-zmien, inkluz allura lill-intimati odjerni bil-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma nharget l-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva.*

3. *Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap.*

*69 tal-Ligijiet ta' Malta) ukoll kif issa emendat permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grixti li, fir-**Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja** (**Kriterji ta' Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikoli 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati Ungaro bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

4. *Illi jekk l-intimati Ungaro ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimati Ungaro m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat ukoll minn dan l-Onorabbli Bord.*

5. *Illi jekk l-intimati Ungaro jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 4A.*

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Ungaro prezentement jokkupaw l-appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira a tenur tal-artikolu 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

II. *Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ungaro skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja** (**Kriterji tat-Test tal-Mezzi**) mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-**Kodici Civili**) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn 1-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2023.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimati Ungaro ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu kif jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord jew,*

IV. *Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimati Ungaro jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjaraw u jiddeciedu illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit fl-1 ta' Jannar 2024 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi u wkoll bl-obbligu tal-inkwilini illi jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni u tindif regolari koncernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-belt, tromba tat-tarag u bitha interna (uzata bhala parking area) u kwindi jhallsu l-mizata relattiva ghall-istess.*

Ra r-risposta ta' **Paul Ungaro et** ppreżentata fit-13 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti jirrelvaw illi Martina u Cristina (li proprjament isimha jinkiteb 'Kristina') Ungaro ma humiex il-leġittimi kuntradittur tal-pretensjonijiet vantati mis-soċjeta' rikorrenti f'dan il-każ. Kristina Ungaro illum il-ġurnata ma tgħixx ma' Paul u Carmen Ungaro fil-fond in kwistjoni, u filwaqt li Martina Ungaro, għadha tgħix mal-ġenituri tagħha f'dan il-fond, xorta waħda hija ma għandiex tkun soġġetta għat-test tal-mezzi għaliex l-inkwilini rikonoxxuti mir-rikorrenti huma Paul u Carmen Ungaro, u bil-liġi t-test tal-mezzi huwa rizervat għal min jikkwalifika bħala 'kerrej' skont id-definizzjoni tal-istess fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi huwa minnu li l-intimati Carmen u Paul Ungaro ilhom snin twal jikru l-fond appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira u huma dejjem ħadu ħsieb dan il-fond u ħallsu l-kera fil-ħin. F'dan ir-rigward, jirrelevaw illi l-kera li jħallsu fis-sena hija ta' tliet mija u tmien Ewro u tmenin ċenteżmu (€308.80) u mhux tliet mija u tliet Ewro u erba' u tletin ċenteżmu (€303.34) kif indikata fir-rikors.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li Carmen u Paul Ungaro illum huma kbar fl-eta', iżda huwa Paul Ungaro biss li jirċievi pensjoni, filwaqt li Carmen Ungaro ma għandix pensjoni minħabba li ma ħadmitx biżżejjed, u b'hekk huma jgħixu fuq pensjoni waħda u l-mezzi tagħhom, kif ser jirriżulta mid-dokumenti li jridu jiġu esebiti, huma limitati.*

4. *Illi l-konjuġi Carmen u Paul Ungaro ma għandhomx proprjeta' immobbli fejn jistgħu jirrisjedu u b'hekk jiddependu fuq din il-kirja.*

5. *Illi Carmen u Paul Ungaro* ***jissodisfaw*** *bis-sħiħ it-test tal-mezzi kemm f'dak li jirrigwarda dħul u anke l-kapital, stante li ma jeċċedux l-ammonti stipulati fil-liġi.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju, f'kwalunkwe każ, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-5 ta' Marzu, 2024, 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-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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati Paul u Carmen Ungaro 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-rikorrenti tikri l-fond numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gżira lill-intimati Paul u Carmen Ungaro.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti 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 permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati eċċepew illi Martina u Cristina Ungaro m'humiex il-leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri. Illi l-Bord jikkondividi din l-eċċezzjoni stante li l-inkwilini huma Paul Ungaro u martu Carmen Ungaro u għalhekk, ai fini tat-test tal-mezzi stipulat mil-Liġi, se jsir eżami biss tal-mezzi tal-konjuġi Ungaro u se jkun qed jillibera lil Marina u Cristina (jew Kristina) mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati Carmen u Paul Ungaro pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew 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 l-intimati kellhom sebgħin sena (70) sena u tmienja u sittin sena (68) sena rispettivament.

<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.

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-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji u investimenti oħra li mhumiex negliġibbli, 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 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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, 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[2]**, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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

---

[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

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-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' 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. Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u għaldaqstant jillibera lil Martina u Cristina Ungaro mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Carmen u Paul konjuġi Ungaro preżentement jokkupaw l-appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Ġżira a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ;
4. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;
5. Jilqa' r-raba' talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Paul u Carmen Ungaro jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond appartament numru 85, Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Ġżira qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5000) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati Carmen u Paul Ungaro

[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.*

jħallsu din il-kera kif riveduta lir-rikorrenti. Jordna wkoll lill-intimati Carmen u Paul Ungaro jikkontribwixxu għall-manutenzjoni u tindif regolari konċernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-bejt, tromba tat-taraġ u bitħa interna (użata bħala parking area) u kwindi tikkundannahom iħallsu l-miżata relattiva għall-istess;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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