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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 564/2023

Josette Micallef (K.I. 455970M)
Vs
Doris Rizzo (K.I. 727138M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Josette Micallef** fis-16 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti ghandha bi proprjeta' t-terran bin-numru (4), u jismu Tulip, fi Triq San Frangisk (kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Fgura (qabel limiti ta' Rahal Gdid), sottopost ghal beni ohra tal-esponenti, liema fond gie ghandha b'wirt minghand Theresa Cilia u Lorenza Cilia, liema trasmissjonijiet causa mortis gew dikjarati skond il-ligi.

Illi dan il-fond huwa dekontrollat fit-termini tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi bi skrittura ta' kiri datata 23 ta' Awwissu 1985, is-sidien kienu krew dan il-fond lill-intimata Doris Rizzo u lil zewgha Emanuel Rizzo, illum mejjet, ghal zmien tlett xhur ghal skop residenzjali, originarjament bil-kera komplessiva ta' LM29 fix-xahar, ghall-fond bl-ghamara, u llum bil-kera ta' €41.28 (wiehed u erbghin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu) pagabbli kull xahar bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 12B** tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lill-esponenti titlob li l-kera ta' dan l-appartament jigi rivedut għal ammont li ma jeċċedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dan l-appartament residenzjali fl-1 ta' Jannar 2023.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirrizulta meħtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-**art. 12B(3)(c)** tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tat-terran bin-numru erbgħa (4), u jismu Tulip, fi Triq San Franġisk (kantuniera ma' Triq Kampanella), Fgura (qabel limiti ta' Raħal Ġdid);
(b) jagħti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan it-terran u tirrilaxxja battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tat-terran bin-numru erbgħa (4), u jismu Tulip, fi Triq San Franġisk (kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Fgura (qabel limiti ta' Raħal Ġdid), għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dan it-terran fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponenti l-kera ogħla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-5 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom 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 r-risposta minn **Doris Rizzo** ppreżentata fit-8 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-intimata tikkonferma illi hija verament tokkupa l-fond numru 4, Tulip, Triq San Frangisk (kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Il-Fgura u li dan il-fond de quo huwa r-residenza unika taghha.

2. Illi l-intimata ma għandhiex assi u/jew dħul li jaċċedi l-ammonti stipulati mill-liġi u dan kif ser jirrizulta tul is-smiegħ ta' dawn il-proceduri odjerni tramite dikjarazzjoni ġuramentata tal-assi u kapital tagħha.

3. Illi l-intimata tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-9 ta' Ottubru 2023 fl-ismijiet "Laura Cilia u Josette Micallef u b'digriet tal-14 ta' Jannar 2022 l-atti ġew leġittimati f'isem ir-rikorrenti Josette Micallef stante l-mewt tar-rikorrenti Laura Cilia vs Avukat tal-Istat, Emanuel Rizzo u Doris Rizzo u b'digriet datat 2 ta' Ġunju 2023 l-atti ġew leġittimati f'isem l-intimata Doris Rizzo stante l-mewt ta' Emanuel Rizzo" fejn l-istess Qorti ddikjarat illi r-rikorrenti kienu sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea sas-sena 2021. L-Onorabbli Qorti għalhekk permezz tal-emendi ġodda li ġew introdotti permezz tal-Att XXVI tas-sena 2021 ddikjarat illi kien sar rimedju xieraq adegwat għar-rikorrenti billi ppromulgat l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax titlob għal-iżgumbrament tal-istess intimata stante li illum il-ġurnata hemm rimedju evidenti a favur ir-rikorrenti liema rimedju qiegħda tezawrixxi permezz ta' dan ir-rikors stess u kif jirrizulta wkoll fit-talbiet tagħhom.

4. Illi għalhekk ser jirrizulta illi l-intimata ser tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti partikolarment sabiex isir ix-xoljment tal-kirja odjerna kif ukoll sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond in kwistjoni.

5. Illi għalhekk, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

6. Illi di piu, l-intimata dejjem aderexxiet mal-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-lokazzjoni u li tħallas il-kera b'mod puntwali.

7. Illi għal dawn ir-raġuni l-Onorabbli Bord għandha tqis ukoll iċ-ċirkostanzi kollha tal-intimata peress illi ma hijiex f'pożizzjoni finanzjarju illi tħallas kera f'ammont stravaganti.

8. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

9. Salv risposti u dokumenti ulterjuri.

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata (Dok. DR1) li ġiet ppreżentata fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;[1]

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

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimata Doris Rizzo mogħtija nhar il-22 ta' Ottubru, 2024;[2]

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti tikri t-terran bin-numru erbgħa (4), "Tulip", Triq San Franġisk (Kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Fgura (qabel il-limiti ta' Raħal il-Ġdid) lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur li ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.

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 ħamsa u tmenin (85) sena.

[1] Fol. 48 tal-atti proċesswali.

[2] Fol. 49-50 tal-atti proċesswali.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000). [3]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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 ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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,

---

[3] 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.

[4] 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.

m'għandhiex xi mezzi sostanzjali, 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 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.[5]

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 mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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-

---

[5] 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.

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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.*

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 u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena.

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 (i) talba stante li fil-mori twettaq it-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba li pero` hija enumerata (iii) fejn intalab illi "*f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi il-Bord ghandu (a) ixolji l-kirja favur l-intimata tat-terran bin-numru erbgha (4), u jismu Tulip, fi Triq San Franġisk (kantuniera ma' Triq Kampanella), Fgura (qabel limiti ta' Rahal Gdid); (b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan it-terran u tirrilaxxja battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti; (c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu.*" It-talba qed tiġi miċħuda stante illi l-intimata Doris Rizzo tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimata;

3. Jilqa' it-tielet enumerata wkoll (iii) fejn intalab li "*f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tat-terran bin-numru erbgha (4), u jismu Tulip, fi Triq San Frangisk (kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Fgura (qabel limiti ta' Rahal Gdid), ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan it-terran fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundana lill-intimata thallas lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun*" u għalhekk, filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond bin-numru erbgħa (4), "Tulip", Triq San Franġisk (Kantuniera ma' Triq il-Kampanella), Fgura (qabel il-limiti ta' Raħal il-Ġdid) għall-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data

ta' din is-sentenza u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta;
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