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

Illum 06 ta' Frar 2025

Rikors Numru 804/2022

Michael Zammit (ID 774338M)
u martu Emanuela Zammit (ID 881439M)

-vs-

George Mallia (ID 742447M), Antoinette Mallia (ID 742353M) u Daniel Mallia (ID 34083M) ghal kull interess li jista` jkollu

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Michael Zammit et** fil-5 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-appartament numru wieħed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi.*

2. *Illi l-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimati George u Antoinette konjuġi Mallia verso l-kera annwu ta' sitt mija u tnejn u ħamsin ewro (€652.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi fil-kawża odjerna Kostituzzjonali fl-ismijiet; Michael Żammit et vs George Mallia et, rikors numru: 224/2020 ISB, ġie preżentat rapport tal-periti addizjonali Elena Borg Costanzi, George Pullicino u Marie Louise Caruana Galea, hawn anness (Dok. '**MZ 1**') mil-liema rapport jirriżulta l-valur lokatizzju tal-imsemmi fond hekk kif stabbilit mill-imsemmija periti.*

4. *Illi l-esponenti għandhom interess li l-kera tiġi riveduta ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara li dan l-Onorabbli Bord iwettaq test tal-mezzi tal-intimati skond il-kriterji leġislattivi applikabbli.*

5. *Illi l-esponenti għandhom interess li kemm-il darba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimati entro terminu ta' sentejn mis-sentenza.*

Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond il-kriterji leġislattivi applikabbli;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-lokazzjoni tal- appartament numru wieħed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-istess lokazzjoni;*

3. *F'każ li l-intimati jew min minnhom ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill- appartament numru wieħed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi entro terminu massimu ta' sentejn mis-sentenza; u*

b. *Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu skond dawk il-kriterji li dan l-Onorabbli Bord jista' jiddetermina, liema kumpens annwali m'għandux ikun inqas mill-kera annwali riveduta ai termini tat-tieni talba.*

Ra r-risposta ta' **George Mallia u Antoninette Mallia** ippreżentata fit-8 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. ***ILLI*** *fil-mertu jinghad illi l-esponenti ma jopponux l-ewwel, talba tar-rikorrenti filwaqt li jopponu it-tieni u t-tielet talbiet taghhom taghhom, izda dan in bazi tal- konsiderazzjonijiet li jsegwu;*

2. ***ILLI*** *l-esponenti jopponu it-tielet talba tar-rikorrenti ghar-raguni illi l-esponenti jissodifaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodi relevanti, u kwindi huma la ghandhom ihallsu kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma ghandhom jigu zgumbrati minnu kif mitlub;*

3. ***ILLI*** *l-fond numru wiehed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja Qormi, ilu residenza taghhom is-sena elf disgha mija sebgha u sebghin (1977) u ma ghandhom l-ebda residenza ohra;*

4. ***ILLI*** *l-konguji Mallia huwa avvanzati fiz-zmien u penzjonanti u sfortunatament mhux f'possizzjoni jidhru l-qorti peress li sahhithom ma tippermettix;*

5. ***ILLI*** *huma t-tnejn ma jaghmlu ebda xoghol u hlief il-qligh tal-penzjoni ta' George Mallia m'ghandhomx;*

6. ***ILLI*** *Antoinette Mallia mart George Mallia qatt ma hadmet u m'ghandha l-ebda qligh u dana apparti sahhita tinsab f'qaghda Kritika*

7. ***ILLI*** *minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-esponenti qieghed jopponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan izjed*

ghaliex l-ebda interpelazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 ta' Dicembru 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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati George u Antoninette konjuġi Mallia 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 jikru l-fond numru 1, Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi lill-intimati konjuġi Mallia..

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern.   Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-prova tas-sentenzi li ġew deċiżi mill-Qrati Kostituzzjonali, kopja ta' liema tinsab esebita a fol. 52 sa 97 tal-proċess.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati konjuġi Mallia pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom. Il-Bord jinnota illi Daniel Mallia ma ppreżenta ebda risposta.

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 George u Antoinette konjuġi Mallia kellhom ħamsa u sebgħin sena (75) sena u disgħa u sittin sena (69) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-

dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[1] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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 konuġi Mallia 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.

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u sittin elf ewro (€165,000).

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 investimenti finanzjarji li la jistgħu jitqiesu negliġibbli pero` lanqas jistgħu jitqiesu sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisonu 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`, fosthom anke sentenza bejn il-partijiet odjerni.[3] 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.[4]

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

[3] Dokument C a fol. 20

[4] 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

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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-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' tlett elef u tliet mitt ewro (€3300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu 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.**[8]

---

[5] 1 ta' Diċembru 2021

[6] 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

[7] *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.*

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera pagabbli mill-intimati George Mallia u Antoniette Mallia lir-rikorrenti għall-lokazzjoni tal-appartament numru wieħed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi, qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3300) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mill-1 ta' Jannar 2022;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati George Mallia u Antoinette Mallia 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