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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 138/2023

Josephine sive Jessie Gatt (ID 437828M),
Tonio Gatt (ID 662758M) u
Joseph Gatt (ID 231766M)

Vs

Rita Camilleri (ID 349563M)
U
Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-15 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sid tal-fond Flat 1, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta liema fond huma jikru lill-Rita Camilleri versu l-kera ta' €1500 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem

2. Illi l-esponenti kienu wirtu dan il-fond mingahnd Carmelo Buhagiar permezz ta' testment sigriet tat-28 ta' Awwissu 1987 fl-Atti tan-Nutar Mario Bonello u gie debitament denunzjat kif jirrizulta mit-testment hawn anness u mmarkat Dok A u d-denunzja hawn annessa u mmarkata Dok B.

3. Illi dan il-fond kien originarjament inghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja li giet kkonvertita f'kirja mat-terminazjzoni taghha a tenur tal-Kap 158, kif jirrizulta mill-kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1995 fl-Atti tan-Nutar Jospeh Henry Sciriha hawn anness u mmarkat Dok C

*4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-l-intimata Camilleri qeghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€1500 fis-sena**, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta,*

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skont xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

7. Illi ai termini tal-Artikolu 12B (4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jordna li fi zmien sentejn id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

***I. Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta u tikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolati tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

***II. Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Rita Camilleri fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

***III. Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- Flat 1, St. Anthony, Triq Santa Monica,, Pieta, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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.

Ra r-risposta minn **Rita Camilleri** ppreżentata fis-7 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1) Illi preliminarjament ghandhu jigi nnotat illi l-fond li jgib in-numru tal-Flat 1, ta' St. Anthony Flats, li jinsab gewwa Triq Santa Monica fil-Pieta ilu residenza tal-konvenuta ghal dawn l-ahhar hmistax (15) il-sena.

2) Illi l-konvenuta ma għandha l-ebda residenza oħra la taghha u lanqas taht xi titolu iehor.

3) Illi l-fond sovra indikat kien oriġinarjament jinkera mill-intimata u zewgha li illum jinsabu separati u anke annulaw l-istyess zwieg ta' bejniethom.

4) Illi l-intimata ma ghandha l-ebda introjtu ghajr il-beneficcju tas-Sigurta Socjali u dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz odjern..

5) Illi l-fond saritlu hafna manutenzjuni matul is-snin iżda ghad fih hafna hsarat strutturali.

6) Illi l-ammont tal-kera dejjem thallas regolarment dirett lis-Sid.

7) Illi jeżistu ċ-ċirkustanzi kollha għala għal raġunijiet soċjali din il-liġi kellha tagħmel konsiderazzjoni ta' dak li hemm previst fl-Att li qed jiġi ċitat mill-istess rikorrenti."

Ra Nota tal-intimata Rita Camilleri kif ukoll d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi li ġiet ppreżentata fit-18 ta' Lulju 2024;[1]

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

Ra x-xhieda tal-intimata Rita Camilleri mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2024[2] u nhar id-29 ta' Ottubru 2024;[3]

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

---

[1] A Fol. 68.
[2] A Fol. 57-59.
[3] A Fol. 72.

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond Flat 1, St. Anthony, Triq Santa Monica, Pieta' lill-intimata.

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 bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimata, il-Bord seta' jara mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-istess intimata illi hija twieldet fis-sena f'1963 u għalhekk meta infetħet il-kawża hija kellha sittin (60) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[4]

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.[5]

---

[4] 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.

[5] 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 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 kif ukoll minn dak illi jirriżulta mix-xhieda tal-intimata li ttieħdet waqt is-seduti tal-15 ta' Lulju 2024 u tad-29 ta' Ottubru 2024, 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' mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000). Il-Bord jirrileva illi fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024, id-difensur tar-rikorrenti ppreżentaw nota b'kopja ta' rapport tal-esperti Membri Tekniċi tal-Bord fil-kawża Rikors Numru 137/2023JG deċiża fl-4 ta' Marzu 2024, rigwaranti l-fond Flat 2, St. Anthony, Triq Santa Monica, Pieta' li ġie stmat fis-somma ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

Fl-istess nota d-difensur tar-rikorrenti jinnota illi il-fond Flat 2 tal-istess indirizz tal-kawża odjerna ġie stmat li jiswa mija u disgħin elf ewro (€190,000) meta huwa tal-istess deskrizzjoni u kundizzjoni bħal dak mertu tal-kawża. Il-Bord, pero`, jinnota illi l-appartament numru 2 huwa sottopost għall-bejt u mhux għal appartamenti ieħor, bħal ma hu l-każ tal-fond odjern. Dan jista' jispjega d-differenza fil-valur. Fit-tieni lok, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba jkunu unanimi.

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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha kapital

baxx ħafna, m'għandha ebda dħul minn xi paga u tgħix biss bl-għajnuna soċjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sidien li ma jistgħux jiddisponu 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 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.[6]

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 dan kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[7] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

---

[6] 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.

[7] 1 ta' Diċembru 2021.

[8] 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.

[9] *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' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, St. Anthony, Triq Santa Monica, Pieta' u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie imwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur