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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 231/2023

Clotilde Gatt (ID 343069M)

-vs-

Rosina Schembri (ID 482854M) u
L-Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Clotilde Gatt** fil-25 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru 4, 'Napoli', Triq Joe Attard, Żejtun, li wirtet mingħand missierha Salvatore Gatt li ġie nieqes fl-14 ta' Novembru 2006. Il-'causa mortis' relattiva saret quddiem in-Nutar Peter Carbonaro fit-12 t'April 2007 b''causa mortis' addizzjonali quddiem l-istess Nutar fit-23 t'Awwissu 2007. (Kopja tal-irċevuti tat-taxxa mehmuża bħala '**Dok. A**'). Peress li f'dan l-istadju hemm diffikulta' biex jiġi rintraċċjat l-att ta' 'causa mortis', jekk ikun hemm insistenza l-esponenti qiegħda tirriżerva li tressaq bħala xhieda lill-Kummissarju Għat-Taxxi, lin-Nutar Peter Carbonaro u lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku;*

2. *Illi f'kull każ l-imsemmi fond intiret mikri lill-intimata li tgawdi kirja antika residenzjali fuq l-istess fond;*

3. *Illi l-intimata tħallas kera ta' mitejn u sittax-il Euro (€ 216) fis-sena kull sena bil-quddiem fl-24 t'Ottubru. Kopja tal-aħħar irċevuta tal-24 t'Ottubru 2022 li tkopri sal-24 t'Ottubru 2023 mehmuża bħala '**Dok. B**';*

4. *Illi in segwitu għall-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond għandha tiżdied għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni.*

5. *Illi a termini tal-Artikolu 4(a)3c tal-Kap 69, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati qua kerrejja, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stipulat fir-Regolamenti maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16;*

6. *Illi fejn l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimata fi żmien sentejn (2), bil-kumpens dovut lir-rikorrenti matul dan il-perjodu determinat mill-Bord skond il-każ;*

   Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi ir-rikorrenti qiegħda titlob lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

   1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Rosina Schembri ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, ibbażat fuq ir-Regolamenti maħruga taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022 u l-kapital tal-intimata fil-31 ta' Diċembru 2022, u liema test tal-mezzi għandu jsir skond ir-Regolamenti fuq imsemmija u skond il-liġi;*

   2. *Fil-każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, dan il-Bord għandu jiddeċiedi u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;*

   3. *Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas tali kera awentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'effett mid-data ta' dan ir-rikors;*

4. *Fil-każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, għandu jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jeċċedix sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors, u kif ukoll jistabbilixxi kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti bħala sid għal matul dan il-perjodu.*

Ra r-risposta ta' **Rosina Schembri** ippreżentata fil-20 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Illi fl-ewwel lok l-esponenti tissottometti bir-rispett illi jeħtieġ li tinġieb prova tat-titolu għandha r-rikorrenti fuq il-fond de quo, stante li ma ġiet allegata ebda tali prova mar-rikors promotur.

Illi fit-tieni lok, u bla preġudizzju għall-premess, ser jintwera' wkoll li l-esponenti tissoddisfa l-kriterji tat-test tal-meżżi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja - Kriterji ta' Test tal-Meżżi) u għalhekk, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi r-raba' talba għandha tiġi miċħuda;

Illi fit-tielet lok, l-esponenti tissottometti bir-rispett ukoll li t-tieni u t-tielet talba rikorrenti ma tistax tintlaqa' qabel ma ssir valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond de quo, skond is-suq;

Illi fir-raba' lok, peress li fil-preżent l-introjtu tal-esponenti ġej kollu mill-pensjonijiet tal-gvern, kwalunkwe awment fil-kera għandu jkun konsiderevolment inqas mit-2% tal-valur lokatizju tal-fond u għandu jiżdied biss b'mod gradwali;

Illi finalment, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi hi m'għandu jbgħati ebda spejjeż ta' din il-proċedura, stante illi hi dejjem ottemperat ruħha u mxiet mal-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-6 ta' Settembru, 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-intimata 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 r-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 4, 'Napoli', Triq Joe Attard, Żejtun u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew inkella biex ikun hemm l-iżgumbrament tal-intimata f'każ li ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi waħidha s-sid tal-fond in kwistjoni. L-istess eċċepiet l-intimata. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta permezz tad-dokumenti esebiti mir-rikorrenti man-Nota tagħha ppreżentata fil-31 ta' Ottubru 2024.

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 disgħa u sittin sena (69) sena.

<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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

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 tletin elf ewro (€135,000).

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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha garaxx li ġie stmat fis-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000) u wkoll xi depożiti bankarji li pero` mhumiex sostanzjali. Min-naħa l-oħra, il-Bord għandu quddiemu 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]

[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

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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. 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 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-inkwilina 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' elfejn u seba' mitt ewro (€2700) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. 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-

---

[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

[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.*

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.**[5]

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 talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond numru 4, Napoli, Triq Joe Attard, Zejtun qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas tali kera awentata lir-rikorrenti, pero`mhux kif mitlub, u cioe` b'effett mid-data tar-rikors promutur, iżda b'effett mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. 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

[5] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.