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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 287/2023

Hugo Mamo (K.I. 31687G)

Vs

Jana Vukovic (K.I. 751356M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Hugo Mamo** fl-24 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-imsemmi fond ġie trasferit b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli favur ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-Atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil datat 6 ta' April tas-sena 2016, anness u mmarkat bħala Dok A;

2. Illi dan il-fond huwa suġġett għal-kirja versu l-intimata;

3. Illi minkejja l-fatt li l-intimata ġiet interpellata sabiex issir reviżjoni fil-valur ta' kirja fuq il-fond in kwistjoni, hija baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha tigi adottata din il-proċedura;

4. Illi ai termini tal- Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati għandha d-dritt tibqgħa tirrisjedi fil-fond in kwistjoni u dan jekk jirriżulta skond t-test tal-mezzi iżda skond l-emendi riċenti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, r-rikorrent huwa obbligat jmexxi b'din il-kawża;

5. Illi in effetti dik hija l-pożizzjoni tal-lum fejn il-kera perċepita hija waħda miżera;

6. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, l-atturi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jgħoġbu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Saint Mary Flats, Blk 1, Flat 1, Triq Censu Scerri, Sliema Malta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2022.

3. F'każ li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-meżżi allura jordna li l-inkwilina tkun permessa sa' żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-attur għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

4. F'każ li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-meżżi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2021.

Ra r-risposta ta' **Jana Vukovic** ippreżentata fis-16 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *Illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta 'Test tal-Mezzi);*
2. *Illi la darba d-dħul u l-kapital huma ferm inqas minn dak stipolat fil- ligi, m'għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kirja imħallsa mill- intimata;*

3. *Illi jekk dan il-Bord se jiffissa kirja ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tali zieda għandha tkun tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment; u*

4. *Illi t-talbiet tal-attur nomine huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess tiegħu.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-27 ta' Mejju, 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 d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata ppreżentata permezz ta' Nota fis-16 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fis-seduta tas-17 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati dokumenti ulterjuri ai fini tat-test tal-mezzi;[1]

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 'Tigne Mansions', gia 'St. Mary Flats', 37, Flat 1, Triq Ċensu Scerri, Tigne', Tas-Sliema, Malta lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti iġib prova tat-titolu tagħha 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.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħa u sittin (67) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna 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).[2]

---

[1] A fol.49-50

[2] 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

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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.[3]

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' tlett mitt elf ewro (€300,000).

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, m'għandhiex xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta' tiegħu.

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 ġie 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` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn

---

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.

[3] 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.

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.[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` tad-Djar, 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**[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-Liġijiet 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' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

---

[4] 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.
[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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Jana Vukovic (K.I. 751356M) hija l-inkwilina tal-fond 'Tigne Mansions', gia 'St. Mary Flats', 37, Flat 1, Triq Ċensu Scerri, Tigne', Tas-Sliema, Malta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond 'Tigne Mansions', gia 'St. Mary Flats', 37, Flat 1, Triq Ċensu Scerri, Tigne', Tas-Sliema, Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
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