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

Illum 08 ta' April 2025

Rikors Numru 77/2024

Nicholette Aquilina di Noto (karta tal-identità numru 397867M) u Daniele di Noto (karta tal-identità numru 82209L)

-vs-

Anthony Mamo (karta tal-identità numru 847553M) u Rita Mamo (karta tal-identità numru 461256M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Nicholette Aquilina di Noto et** fis-16 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto hija sid il-proprjetà St. Paul's, mitejn ħamsa u tmenin (285), Triq San Albert, il-Gżira, Malta;

Illi din il-proprjetà ilha okkupata b'titolu ta' lokazzjoni mill-intimati ai termini tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) mill-1985, u llum il-ġurnata, il-kera hija ta' elf sebgħa u erbgħin ewro u erba' ċenteżmi (€1,047.04) fis-sena;

Illi dawn il-fatti diġà ġew ikkonfermati permezz ta' sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-9 ta' Novembru 2023 fl-ismijiet

Nicholette Aquilina di Noto u Daniele di Noto -vs- L-Avukat tal-Istat u għal kull interess li jista' jkollhom Anthony Mamo u Rita Mamo *(numru 505/2021 FDP), liema sentenza hija res judicata (**Dok. A**);*

Illi l-kera ta' din il-proprjetà hija waħda irriżorja u ferm inqas mit-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tal-proprjetà in kwistjoni;

Illi skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera huwa intitolat jitlob lil dan il-Bord sabiex jordna li jsir it-test tal-mezzi fuq l-inkwilini u sabiex f'każ li l-inkwilini jissodisfaw tali test, (i) jirrivedi l-kera u jistabillixi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, filwaqt li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx dan it-test, (ii) jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' sentejn (2) sabiex jiżgombraw mill-fond u sabiex iħallsu kumpens pagabbli lis-sid il-kera għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu, liema kumpens jiġi determinat mill-Bord;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew ordni oħra neċessarja:

1) *Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' artikolu 12B(6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, wara li jisma' sommarjament u jeżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors;*

2) *Sussegwentement, jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati kif jirrikjedi l-artikolu 12B ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3) *Jordna, f'każ li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi, (i) ir-reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmi fond fl-1 ta' Jannar 2024, liema ammont għandu jiġi minnu stabbilit anke permezz ta' periti nominandi, u (ii) jekk jidhirlu opportun, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u (iii) konsegwentement, jordna lill-intimati sabiex iħallsu l-kera hekk riveduta u, jekk ikun il-każ, sabiex josservaw il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera stabbilita;*

4) *Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, (i) l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond fi żmien minnu stabbilit, (ii) jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati matul dan il-perjodu, anke permezz ta' periti nominandi, u konsegwentement (iii) jordna lill-intimati jiżgombraw mill-fond fiż-żmien stabbilit u sabiex iħallsu l-kumpens determinat.*

Ra r-risposta ta` **Anthony Mamo et** ppreżentata fis-16 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri, dak bl-indirizz St. Paul's, 285, Triq San Albert, Gzira, Malta.*

2. *Illi l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħhom li ma jippermettulhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.*

3. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-ligi, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-ligi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

7. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Gunju, 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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 St. Paul's, 285, Triq San Albert, il-Gżira lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti permezz ta' Nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2024.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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 kellhom wieħed u sebgħin (71) sena u tmienja u sittin sena (68) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[2]

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

---

[1] 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.

[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 minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati 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.

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 sittin elf ewro (€265,000).

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 mezzi finanzjarji limitati, min-naħa l-oħra hemm 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.[3]

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[4], 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]

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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

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 peress li llum qed tingħata sentenza finali;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna r-reviżjoni tal-kera tal-fond St. Paul's 285, Triq San Albert, il-Gżira għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u għaldaqstant jordna lill-intimati sabiex iħallsu l-kera hekk riveduta lir-rikorrenti;
4. Jiċħad ir-raba' talba;

---

[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.*

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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