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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 470/2023

CARMEN VELLA [ID NUMRU 0312143M]

-vs-

DORIS GATT [ID NUMRU 0091242M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmen Vella** fil-15 ta' Settembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz tat-testment unica charta tal-mejtin Michael u Maria Cini, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia fit-tlettax ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgha u sittin (13.10.1969), kopja ta' liema huwa hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok. CV1****, ulied l-konjugi Cini, ossija l-esponenti Carmen Vella, flimkien ma' hutha Thomas Cini, Abraham Cini, Joseph Cini, Rose Farrugia u Mary Balzan, gew nominati u stitwiti bhala eredi universali tal-patrimonju tal-konjugi Cini, fi kwoti ugwali bejn l-ahwa kollha.*

2. *Illi, in segwitu ghall-mewt ta' missier l-esponenti, Michael Cini nhar it-tlettax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija hamsa u sebghin (13.05.1975), sehem nofs indiviz tal-istess Michael Cini tal-proprjeta bin-numru mija u tnejn (102), Triq Vincenzo Bugeja, Hamrun, ("****il-Fond****"), iddevolva a favur l-esponenti u hutha, flimkien ma' numru ta' ishma fi proprjetajiet immobbli ohra; dan permezz tad-denunzja ta' proprjetà taxxabbli ta' Michael Cini, kopja ta' liema hija hawn annessa*

u mmarkata bhala ***Dok. CV2****. Is-sehem l-iehor, ossija r-rimanenti nofs indiviz fir-rigward tal-imsemmija Fondi baqghu jifformaw parti mill-assi tal-kommunjoni ta' akkwisti li Michael Cini kellu ma' martu Maria Cini.*

3. *Illi, in segwitu ghall-mewt ta' omm l-esponenti, l-imsemmija Maria Cini nhar id-disgha u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (29.05.1998), is-sehem nofs indiviz tal-istess Maria Cini tal-Fondi, iddevolva a favur l-esponenti u hutha, flimkien ma' numru ta' ishma fi proprjetajiet immobbli ohra; dan permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Cini, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone, fl-erbatax ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (14.08.1998), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. CV3****.*

4. *Illi, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone, fit-tmienja ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (08.07.1999), kopja ta' liema huwa hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok. CV4****, l-esponenti Carmen Vella u hutha qabblu li jaqsmu l-proprjetajiet li kienu wirtu minghand il-genituri taghhom Michael u Maria Cini, f'sitt ishma, bit-tielet sehem - li kien jinkludi l-Fond fost proprjetajiet immobbli ohra - imiss lill-esponenti Carmen Vella li, min-naha taghha, accettat li dan is-sehem jigi assenjat u trasferit a favur taghha.*

5. *Illi l-Fond ilu mikri lil Doris Gatt - li presentement tghix fl-istess Fond - ghal zmien twil, matul liema zmien kienet inizjalment tithallas kera mill-intimata fi skadenzi annwali ta' hamsin Liri Maltin (Lm50), ekwivalenti ghal mija u sittax-il ewro u sitta u erbghin centezemu (€116.46); dan hekk kif inhu rifless fil-kuntratt ta' divizjoni surreferit*[1]*.*

6. *Sussegwentement, il-kirja annwali tal-Fond zdiedet ghas-somma komplessiva ta' mitejn u disgha ewro erbgha u sittin centezmu (€209.64) sabiex tirrifletti l-gholi tal-hajja, b'kull skadenza tithallas kull sena bil-quddiem f'Mejju.*

7. *Illi in vista tal-Artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti qieghda, permezz tal-presenti rikors, titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-*

[1] *Vide* Dok. CV4.

suq u dan fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (01.01.2023) u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

8. *Illi f'dan il-kaz, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Doris Gatt ai termini tar-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, mahruga taht l-Artikolu 1622(A) tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun bbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022), u cioè tas-sena li tipprecedi s-sena li fih qieghed gie ntavolat ir-rikors odjern, u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2022. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis.*

9. *Illi jekk l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien massimu ta' sentejn sabiex tivvaka mill-Fond stante li ma jkolliex dritt tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess Fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jkun dak kif determinat mill-Bord.*

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

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Doris Gatt hija l-inkwilina tal-fond bin-numru mija u tnejn (102) Triq Vincenzo Bugeja, il-Hamrun, ai termini u bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina, l-intimata Doris Gatt, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom;*

iii. *Jiddikjara u jiddeciedi illi, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond bin-mija u tnejn (102) Triq Vincenzo Bugeja, il-Hamrun, b'effett mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (01.01.2023), u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

iv. *Jordna illi, f'kaz li l-intimata ma tissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimata tigi permessa zmien massimu ta' sentejn sabiex il-Fond jigi vakat; dan oltre li thallas kumpens pagabbli lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-Fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-24 ta' Ottubru, 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-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 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-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 ta` **Doris Gatt** ppreżentata fil-25 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Illi dan il-Bord ghandu jikkonstata li r-rikorrenti verament ghandha t-titolu tal-fond meritu ta' dan ir-rikors.

Illi skont il-ligi cioe l-artikolu 12B tal Att XXVII tal-2018 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, il-kera ma tizdiedx awtomatikament bit-tnejn fil-mija imma sal-massimu ta' tnejn fil-mija u l-intimata tissottometi li tenendokont li l-valur tal-fond gie awmentat minhabba benifikati kbar li ghamlet ir-rikorrenti l-kera mghandiex toghla daqstant.

Illi l-esponenti ghandha entrojtu minimu, tghix primarjament bil-penzjoni minima cioe dik mhux kontributorja u ghalhekk zgur li r-raba talba ghanda tigi regettata.

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 tigi riveduta l-kera tal-fond Numru 102, Triq Vincenzo Bugeja, il-Ħamrun u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu taghha u li hi wahidha is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u l-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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha wieħed u tmenin sena (81) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-hamsin elf euro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf euro (€600,000) 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 l-Bord għamel tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa t-test tal-

mezzi. Ghalhekk 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 ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

Illi l-Bord josserva illi għalkemm jirriżulta li l-ewwel talba tressqet ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżultalu, anke mill-premessi, illi din il-kirja hija regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali, għalkemm għandha sehem indiviż minn fond milqut minn kirja antika u li dwaru ngħatat kumpens mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. 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.[2]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-

[2] 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

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**[3], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[4] 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)"*[5]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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' tlett elef ewro (€3000) 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 Doris Gatt hija l-inkwilina tal-fond bin-numru mija u tnejn (102) Triq Vincenzo Bugeja, il-Ħamrun, ai termini u bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijie ta' Malta u mhux tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond bin-numru mija u tnejn (102) Triq Vincenzo Bugeja, il-Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3000)

[3] 1 ta' Diċembru 2021

[4] 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

[5] *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.*

fis-sena u pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem 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