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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 257/2024

Mariella Micallef (ID587077M) u Ohtha Sandra Micallef (ID 558080M)

Vs

Mark Zammit (52362M)
Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mariella Micallef et** fit-3 ta' Ġunju,2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

11. ILLI *l-esponenti huma sidien tal-fond 134 St Catherine Flat 5 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida, provenjenti mill-wirt ta' missierhom kif jirriżulta mill-kuntratt dikjaratorju causa mortis in atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat erbatax (14) ta' Jannar elfejn u disgħa (2009) hawn anness* ***Dok A****.*

12. ILLI *l-intimat James Zammit tiddetjeni l-fond imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera mitejn u sittin Euro (€ 260) fis-sena u dana skond id-dispost ta' artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi rċevuti komplessivament annessi* ***Dok B.***

***13. ILLI** peress li l-intimat Mark Zammit jokkupa l-fond bhala r-residenza tiegħu abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, l-esponenti, ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, qiegħdin jadixxu lil dana l-Onorabbli Bord u jitolbu li l-kera pagabbli lilhom mill-intimat Zammit tiġi riveduta ai termini tas-subartikolu (2) tal-istess artikolu fis-sens li jiġi stabbilit ammont ta' kera annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond imsemmi fis-suq miftuh.*

***14. ILLI** għalhekk a tenur ta' artikolu 4A 3.ċ tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Zammit, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023.*

***15. ILLI** a tenur ta' l-artikolu 4A.4 tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fl-eventwalita li l-intimat Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet jagħti deċiżjoni fejn jippermetti lill-intimat Zammit żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka mill-fond 134 St Catherine Flat 5 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida u dana wara li jiġi stabbilit kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dana l-perjodu.*

***GĦALDAQSTANT**, in vista ta' dak premess, u previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-esponenti qiegħdin jadixxu lil dan l-Onorabbli Bord u jitolbu li:*

*1. **JIDDIKJARA U JIDDEĊIEDI** li l-intimat Mark Zammit jissodisfa r-rekwiżiti sabiex tibbenefika mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

***2. KONSEGWENTMENT** jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Zammit, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023 u fl-eventwalita' li l-intimata tissodisfa dana it-test, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, **TORDNA** li l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru 134 St Catherine Flat 5 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida u dan bl-opra ta' periti nominandi;*

3. *JORDNA,* *fl-evntwalita li l-intimat Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li jiżgombra mill-fond 134 St Catherine Flat 5 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida f' perjodu ta' mhux aktar minn sentejn u jistabilixxi ammont in linea ta' kumpens li għandu jitħallas mill-intimat Zammit lill-esponenti għall-okkupazzjoni tul dana l-perjodu.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 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 r-risposta ta' **Mark Zammit** ippreżentata fl-20 ta' Awwissu, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi kif ghandu jirrizulta mid-dokumenti u minn provi ohra li l-esponenti ser iressaq fil-mori tal-kawza, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti u ghalhekk m'hemmx lok ghall-zgumbrament tal-esponent kif mitlub fit-tielet (3) talba.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m'ghandiex tkun fir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-ghan socjali li l-kontroll tal-kirja qeghda sservi fir-rigward tal-esponenti.

3. Illi finalment, l-esponenti ma ghandu jbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Ra n-Nota tal-intimat ippreżentata fit-30 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Mark Zammit mogħtija nhar it-28 ta' Novembru 2024 li permezz tagħha kkonferma bil-ġurament tiegħu d-dokumenti esebiti ai fini tat-twettieq 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.

[1] A fol.58-61

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 134, St. Catherine, Flat, 5, Triq il-Magna tal-Isserrar, l-Imsida lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datata erbatax (14) ta' Jannar elfejn u disgħa (2009) li ġiet esebita mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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 filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimat, il-Bord seta' jara mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimat (markata bħala **Dok.'1'**) illi fis-sena li nfetħet il-kawża huwa kellu tnejn u sittin (62) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

---

[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 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

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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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 ħamsin elf ewro (€155,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali, għandu nofs indiviż ta' żewġ garaxxijiet li ġew stmati globalment fis-somma ta' disgħin elf ewro (€90,000). 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 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

---

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.

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.[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.

---

[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.*

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-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Mark Zammit jissodisfa r-rekwiżiti sabiex jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond 134, St. Catherine, Flat 5, Triq il-Magna tal-Isserrar, l-Imsida tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza filwaqt illi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tat-talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimat 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