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

Illum 13 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 163/2023

Joseph Scicluna (K.I. 4799950M)

Vs

Angelica Schembri (K.I. numru 0040854M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Scicluna** fis-27 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond 182, ġia 174, Vulcan, Triq is-Santwarju, Żabbar;

*2. Illi dan il-fond oriġinarjament kien jappartjeni lil ċertu Giovanni Pace li permezz ta' testment datat 24 t'Awwissu 1956, ippubblikat min-Nutar Pubbliku John Micallef Trigona (anness u mmarkat bħala **Dok. 1**), għadda għand il-kuġini tiegħu Rosina u Giuseppa Curmi (l-eredi universali tiegħu) f'ishma ndaqs bejniethom;*

*3. Illi nhar it-3 ta' Marzu tal-1971, Rosina Curmi ħalliet din id-dinja u permezz ta' testment datat 3 ta' Frar 1968 li kien ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (anness u mmarkat bħala **Dok. 2**), is-sehem tagħha tal-fond għadda b'titlu ta' legat għand Carmela Scicluna;*

4. Illi permezz ta' testment datat 28 ta' Novembru tas-sena 1975 u li ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (anness u mmarkat bħala ***Dok. 3****), Giuseppa Curmi (wara l-mewt tagħha fit-8 ta' Frar 1981) iddisponiet mis-sehem tagħha ta' nofs indiviż tal-fond, b'titlu ta' legat a favur ta' Carmela Scicluna biex b'hekk il-fond sar jappartjeni kollu lill-istess Carmela Scicluna;*

5. Illi permezz ta' att ta' donazzjoni datat 27 t'Awwissu 2010 u ppublikat fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar (anness u mmarkat bħala ***Dok. 4****), Carmela Scicluna tat b'donazzjoni l-fond in kwistjoni li biddel in-numru minn 174 għal 182, lil binha Joseph Scicluna;*

6. Illi Joseph Scicluna huwa eredi ta' ommu Carmela Scicluna;

7. Illi l-fond mhuwiex dekontrollat (kif jidher fiċ-ċertifikat anness u mmarkat bħala ***Dok. 5****) u ilu mikri lill-intimata Angelica Schembri għal għexieren ta' snin;*

8. Illi l-fond huwa mikri lill-intimata u ilu mikri lilha minn qabel l-1995, mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-irċevuti;

9. Illi ġialadarba l-kirja hija waħda li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ir-rikorrenti huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u dan wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati qua inkwilina;

10. Illi dan it-test għandu jseħħ skond dak indikat fl-Artikoli 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Illi f'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana;

12. Illi ulterjorment, u ċioe f'każ li l-inwilina qua intimati tissodisfa l-kriterji sopraċitati, fl-umli fehma tar-rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jawmenta l-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permessa bil-liġi;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħed umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. *Jordna li għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimata qua inkwilina Angelica Schembri u dan ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond* ***182, Vulcan, Triq is-Santwarju, Żabbar****, f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, u fin-nuqqas, japplika dak indikat fl-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitlu tal-Liġi.*

Ra r-risposta ta` **Angelica Schembri** ppreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu iġġib prova tat-titolu fuq il-fond mertu ta 'din il-kawża;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn taħt mgħadud;

3. Illi l-intimata tokkupa l-fond 182, gia 174 Vulcan, Triq is-Santwarju. f'Ħaż-Żabbar, Malta b'titolu validu ta 'kera;

4. llli hija dejjem aġixxiet skont il-liġi. Addirittura hija inkwilini idonea ai termini tal-istess liġi, u saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-kera dovuta tal-fond dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mill-liġi qua inkwilina;

5. Illi l-intimata tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjetà de quo b'titolu ta ' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti;

6. Illi l-intimata m'għandha ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;

7. Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

8. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

9. Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'huwiex ibati piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

10. Illi l-fond kien battal u maż-żmien għamlet diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż manutenzjoni ordinarja sabiex iżomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

11. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huma jgawdu fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

12. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;*

13. Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

14. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;*

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 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-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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra l-affidavit tal-intimata anness mar-risposta tagħha[1] u d-diversi dokumenti anessi miegħu a fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali bil-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Diċembru 2024;

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-rikorrent jikri l-fond bin-numru 182, già 174, Vulcan, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata talbu li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħhufuq 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.

[1] A fol. 31

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħin (70) sena.

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).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[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' mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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

---

[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 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.

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha mezzi finanzjari limitati. 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 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,

---

[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.

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak li eċċepiet l-intimata fir-risposta u kif ukoll fl-affidavit tagħha, u cioè li hija ħarġet spejjeż għall-manutenzjoni, tibdil u modernizzar fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali manutenzjoni, tibdil u modernizzar fl-aħħar mill-aħħar gawdiet minnhom l-intimata fil-kors tal-pussess tagħha tal-fond in kwistjoni.

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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Angelica Schembri jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni t-talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Angelica Schembri tissodisfa l-kriterji tal-kapital u tad-dħul tat-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond numru 182, già 174, Vulcan, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar għall-ammont ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din

---

[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.*

is-sentenza, u jikkundanna lill-intimata tħallas l-istess ammont lir-rikorrent;

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u 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