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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 486/2024

Mary Sant (KI 527642M) u
Stephen Sant (KI 241769M) għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Lucia Sammut (KI 0635455M)
Victor Sammut (KI 0217856M) u
L-Awtorita` tad-Djar** ***(bhala intervenuta fil-procedimenti ai termini tal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta)*

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-25 ta' Novembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija usufrutwarja tal-fond 20, Triq l-Kurat Schembri l-Mosta liema fond huwa liberu u frank.*

2. *Illi ir-ragel ta' l-usufrutwarja u cioe Emanuel Sant detentur tal-karta t'identita bin numru 665434M kien akkwista fiż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti it-terran ul-mezzanin bin numru sittax u sbatax rispettivament mil poter ta' Joseph Sant u dan permezz ta kuntratt ta bejgħ fl-atti tan nutar Marco Burlo datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru 1989 hawn anness u mmarkat bħala Dok A.*

3. *Illi l-imsemmi Emanuel Sant ġie nieqes nhar it-8 ta' Mejju 2017 u permezz ta' testament fl-atti tan-nutar Daniela Vella Borda datat 15 ta' Dicembru 2009 huwa innomina bħala eredi universali lil martu ir-rikorenti. Illi d-dikjarazzjoni kawza mortis saret fl-atti tan nutar Tonio Spiteri datat 23 t'April 2018 u qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B.*

4. *Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan nutar Maria Spiteri datat 7 ta' Lulju 2022 ir-rikorrenti taghat b'donazzjoni lit-tifel taghha Stephen Sant il-maisonette bin numru 20 Triq l-Kurat Schembri l-Mosta filwaqt li irriservat u zammet salvi u fermi d-drittijiet tagħha ta użu u uzufrutt vita durante tal-imsemmi fond liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok C.*

5. *Dan il-fond nkera lil intimate Lucia u Victor Sammut qabel is-sena 1995 u l-intimati qegħdin prezentament iħallsu l-ammont ta' seba mitt Ewro (€700) fis-sena bħala kera.*

6. *Illi r-rikorrenti Mary Sant tixtieq tipprevalixxi ruħa min dak provdut fl-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2024.*

7. *Illi fl-istadju inizjali tas-smiegħ ta' dan ir-rikors dan l-Onorabbli Bord għandu jipprocedi a tenur tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Sammut skont ir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.*

8. *Illi jekk l-intimati Sammut ma jissofisfawx il-kriterji tad0dħul I tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li tippermetti lil intimati żmien sentejn sabiex il-fond jiġi vakat minnhom ul-pussess ritornat lir-rikorrenti. F'tali eventwalita' għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lil esponenti fil-mod mfisser fl-artikolu 4A(4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi l'ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux iwettaq test tal-mezzi tal-intimati skont kif provdut fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom:

1. *Fl-eventwalita' li l-intimati Sammut jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċeddiex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar;*

2. *F'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu ordnati jirritornaw lura l-pusses battal tal-fond 20, Triq Kurat Schembri, Mosta fi zmien prefiss min dan l-Onorabbli Bord u li sakemm jseħħ dan jiġi iffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lil esponenti ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Jannar, 2025, 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 tal-**intimati** ppreżentata fil-5 ta' Marzu, 2025, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, r-rikorrenti għandhhom iġibu prova tat-titolu tagħhhom fuq il-fond 20, Triq L-Kurat Schembri, Mosta;*

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-istess fond taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mill-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jsibu l-ebda oġġezzjoni li jissoġġettaw ruhhom għat-test tal-mezzi kif mitlub mir-rikorrenti, mill-liema ser jirrizulta li għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawza. Konsegwentament it-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċhuda.

4. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta, u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi;

5. Illi għalhekk għandu jiġi ordnat mill-Bord li l-esponenti għandhom jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

6. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2025 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 numru 20, Triq il-Kurat Schembri, Mosta lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita' tad-Djar kif ukoll l-intimati talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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 l-intimati kellhom tmienja u sittin (68) sena u disgħa u sittin (69) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> 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.[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.

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.

---

[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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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, ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, 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 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. 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**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

---

[3] 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.

[4] 1 ta' Diċembru 2021.

[5] 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.

"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)"*[6]

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-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. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati jiddikjara li jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jiddeċiedi u jordna li l-kera tal-fond 20, Triq il-Kurat Schembri, Mosta tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati jibdew jħallsu l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

---

[6] *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.*

3. 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