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

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 493/2023

George Formosa (K.I. 652452M), Catherine Formosa (K.I. 736044M) u Rita Zammit (K.I. 283647M)

Vs

Antonia Galdes (K.I. 546141M)
Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **George Formosa, Catherine Formosa u Rita Zammit** fit-3 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru sebgħa u erbgħin (47) bl-isem Arum, Triq San Edwardu, Qormi. Dan il-fond kien inbena mill-kompjanti ġenituri tar-rikorrenti, Vitale u Mario Dolores Formosa, fuq biċċa art fabrikabbli li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Frar, 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata **Dok A**.*

2. *Illi permezz ta' testament unica charta tal-24 ta' Marzu, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. B**, il-konjugi Formosa, fost disposizzjonijiet oħra, nnominaw b'eredi universali proprjetarji assoluti tagħhom lil uliedhom r-rikorrenti.*

3. *Illi Vitale Formosa miet fis-16 ta' Jannar 1977 u l-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 3399/77 – kopja annessa u mmarkata bħala **Dok. C**, filwaqt illi Maria Dolores Formosa mietet fl-10 ta' Settembru,*

*1987 u l-wirt tagħha wkoll ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 3420/87 – kopja annessa u mmarkata bħala **Dok. D.***

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku fir-rigward tal-fond numru sebgħa u erbghin (47) bl-isem Arum, Triq San Edwardu – kopja annessa u mmarkata bħala **Dok E.***

5. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Antonia Galdes għal dawn l-aħħar cirka sittin sena, oriġinarjament bil-kera ta' Lm45 fis-sena, u llum bil-kera ta' €209.64 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

6. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Antonia Galdes qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €209.64 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut 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 li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju iniżjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, u f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

GĦALDAQSTANT, tgħid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

i. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antonia Galdes (K.I. 546141M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

ii. *F'każ li l-intimata tikkwalifika, Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru sebgħa u erbgħin (47) bl-isem Arum, Triq San Edwardu, Qormi għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur*

liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

iii. *Jordna u jikkundanna lill-intimata Antonia Galdes (K.I. 546141M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.*

iv. *Jordna, f'każ illi l-intimata Antonia Galdes (K.I. 546141M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, wara li jiddetermina, ukoll li l-intimata tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar imsemmija tul l-imsemmi perjodu a tenur tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-09 ta' Novembru, 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 tagħha.

Ra r-risposta ta' **Antonia Galdes** ippreżentata fit-13 ta' Novembru, 2023 li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti m'għandha ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha u l-problemi f'saħħitha li ma jippermettulhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'għajnuna soċjali. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċawx barra fit-triq.

3. 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;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. *Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka 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 għandha tivvaka l-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 issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-21 ta' Mejju 2024 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 pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 47, Arum, Triq San Edwardu, Ħal-Qormi u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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. 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 iddikjarat li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

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 tnejn u tmenin sena (82) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha iktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000). [1]

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

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 ewro (€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 għamel il-Bord 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. 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 ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha ammont mhux negligibbli ta' depożiti bankarji. 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]

---

[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.

[3] 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-

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-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:

"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-inkwilin 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' tlett elef u seba' mitt ewro (€3700) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera jibda jiddekorri b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi l-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jsir mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

---

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

[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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ;
2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba fis-sens illi jiddikjara li l-intimata tikkwalifika sabiex tkompli l-kirja tal-fond 47, Arum, Triq San Edwardu, Ħal-Qormi u jordna li l-kera tal-istess fond tigi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u seba'mitt ewro (€3700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
3. Jiċħad ir-raba' talba;
4. 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