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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 743/2022

L-Avukat Evelyn Borg Costanzi bħala mandatarju speċjali ta' Esther Coleiro assenti minn Malta, detentriċi tal-karta tal-identita' Awstraljana bin-numru 9701845 u b'digriet tat-08 ta' Lulju l-atti ġew trasfużi f'isem John Coleiro (Numru tal-Passaport RA1765800), Joseph Coleiro (Numru tal-Passaport PB5065797), David Coleiro (Numru tal-Passaport PB5011623) u Maryanne Cassar (Numru tal-Passaport PB611587) kif rappreżentati fil-kawża minn Dr Evelyn Borg Costanzi (K.I. 24291M) u dan wara l-mewt ta' Esther Coleiro

Vs

Anthony Meilak (K.I. Nru. 420848M) u Maria Meilak (K.I. Nru. 809647M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-14 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi Esther Coleiro hija propjetarja tal- mezzanin fl-indirizz 151, Triq il-Liedna, Fgura (Ara* ***dokument A sa C*** *hawn annessi), liema porpjeta` hija preżenzjalment okkupata mill-intimati wara l-għeluq taċ-ċens temporanju li kien ingħata oriġinarjament lill-istess Anthony Meilak permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 4 t'Ottubru 1971 (Ara kpja tal-kuntratt hawn anness au mmakrata* ***Dok D****), u wara li għalaq it-terminu ta' sbatax-il sena, għal sbatax-il sena*

*oħra permezz ta' kuntratt tal-istess Nutar Dr George Cassar datat 1 ta' Frar 1989 (Kopja tal-kuntrarr hawn annessa u mmarkata **Dok E**).*

2. *Illi wara l-għeluq taċ-ċens temporanju fl-2006, l-intimati baqgħu in okkupazzjoni tal-fond tal-esponenti bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi l-kera mħallsa llum il-ġurnata hija ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) fis-sena.*

4. *Illi din il-kera hija baxxa wisq, u għalhekk kellha tagħmel din il-kawża a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord:

1. *Jistabillixxi jekk l-intimati Meilak jikkwalifikawx taht l-Artiklu 12B(3)(c) tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikomplu jikru l-propjeta` li tinsab fl-indirizz 151, Triq il-Liedna, Fgura*

2. *Fil-kaz li jikkwalifikaw, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta` wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta` permezz tal-membri tekniċi tal-Bord u b'reviżjoni tal-kera kull sitt (6) snin, hekk skont il-proviso tal-Artikolu 12B(7);*

3. *Fil-kaz li ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tagħhom fi żmien sentejn, u jistabilixxi l-kera li għandha tiġi mħallsa għal dawk is-sentejn a tenur tal-Artiklu 12B(4) Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici tridu qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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-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.

Ra r-risposta ta' **Anthony Meilak et** ippreżentata fit-18 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenta għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 151, Triq il-Liedna, il-Fgura, Malta ingħata lilhom b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenta mill-intimati Anthony Meilak u Maria Meilak dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenta;*

4. *Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola*

t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenta li tagħti dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenta setgħat tagħżel dak iż-żmien, inkluż li tbiegħ l-fond;*

6. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenta ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;*

8. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fid-29 ta' Novembru 2022 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapporti 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 minn dak dikjarat fir-rikors promutur jirriżulta illi r-rikorrenti *nomine* tikri l-fond numru numru 161, Triq il-Liedna, l-Fgura lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti *nomine* trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien 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 kellhom ħamsa u sebgħin (75) sena u erbgħa u sebgħin (72) 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). Filwaqt li persuna li jkollha

ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, 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 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 sebgħin elf ewro (€175,000). Illi l-Membri Tekniċi waslu għal dan il-valur wara li l-Bord idderiġihom biex ma jiħdux kont tal-potenzjal tal-istess fond. Illi permezz ta' Nota ppreżentata fl-4 ta' Lulju 2024, ir-rikorrenti stiednet

---

[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.

[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.

lil dan il-Bord jawmenta l-kera abbażi tal-valur bil-potenzjal mogħti mill-Membri Tekniċi. Illi l-Bord ma jaqbilx li dan tal-aħħar huwa l-valur li l-leġislatur kien qed jirreferi għalih meta fassal artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Di fatti, l-istess artikolu jistipula li l-valur għandu jkun tas-suq miftuħ "tad-dar ta' abitazzjoni", u cioe` tal-fond kif ezistenti u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Illi l-Bord jagħmel referenza għad-deċizjoni fl-ismijiet ***D Peak Limited vs Avukat tal-Istat et***[3] fejn il-Qorti Kostituzzjonali ssenjalat is-segwenti, u cioe`:

"Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."

Illi għalkemm dak appena ċitat joħrog minn forum kostituzzjonali, il-Bord iqis li japplika wkoll għall-każijiet bħal dak odjern fejn it-talba prinċipali hija għall-awment tal-kera ta' dar ta' abitazzjoni. Di fatti dawn il-prinċipji ġew ribaditi fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et*** deċiża minn dan il-Bord kif diversament presjedut fis-27 ta' Ottubru 2023.[4]

Illi fir-rigward ta' tali awment, il-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 inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji u garaxx li gie valutat fl-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000), min-naħa l-oħra hemm 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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

[3] Rikors Kostituzzjonali Nru: 6/21/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023.
[4] Mhux appellata

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.[5]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-istess mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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-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 u ħames mitt ewro (€3500) fis-sena.

---

[5] 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[6] 1 ta' Diċembru 2021

[7] 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

[8] *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.*

Decide

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

1. Jiddikjara illi l-intimati Meilak jikkwalifikaw taħt l-Artikolu 12B (3) (c) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikomplu jikru l-fond numru 151, Triq il-Liedna, Fgura;
2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tkun ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. 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