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

Illum 09 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 242/2023

Andrew Cilia et

Vs

Therese sive Tereza Camilleri

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-2 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta' ossia l-fond bin-numru uffiċċjali 507, Triq il-Vitorja, Ħal-Qormi, u dan kif jidher mill-Kuntratt t'Akkwist datat sitta (6) ta' Marzu, tas-sena elfejn u tnax (2012) fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, hawn mehmuż u mmarkat* ***Dok A****;*

2. *Din il-proprjeta' ilha għal żmien twil mikrija lill-intimata għal skop residenzjali, u dan taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-****artikolu 1531Ċ*** *tal-****Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

3. *Għalhekk l-intimata inkwilina baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien rikorrenti u preżentement tħallas biss is-somma ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena. Dan mingħajr ma hu qiegħed jinżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien u dawk tal-inkwilina intimata. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa,*

speċjalment ikkunsidrat il-valur li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

4. *L-**artikolu 4A** tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69)**, miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din il-proprjeta' fl-1 ta' Jannar 2023;*

5. *Illi għalhekk l-esponenti jiprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu dan ir-rikors ai termini tal-**Artikolu 4A(3)(ċ)** tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.***

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

(i) *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata skond l-**artikolu 4A(3)(ċ)** tal-**Kap. 69** u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru uffiċċjali 507, Triq il-Vitorja, Ħal-Qormi;*
(b) *jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
(c) *jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*
(d) *jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-**artikolu 4A(4)** tal-**Kapitolu 69** u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW*

(iii) *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond bin-numru uffiċċjali 507, Triq il-Vitorja, Ħal-Qormi, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-kera hekk riveduta,*

bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-25 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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.

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 taghha.

Ra r-risposta ta' **Therese sive Tereza Camilleri** ippreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi kif ser jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilina tissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhiex tiġi kostretta tivvaka l-fond fejn tirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

2. *Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandha l-ebda proprjetà alternattiva oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni;*

3. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas ma għandha mezzi jew il-potenzjali li takkwista tali mezzi, tenut kont l-età tagħha, sabiex takkwista proprjetà residenzjali, u għalhekk tiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollha saqaf fuq rasha;*

4. *Illi inoltre, l-introjtu tal-esponenti, li llum-il ġurnata għandha disgħa u sittin sena, huwa minimu, u għaldaqstant reviżjoni tal-kera bħalma qed jippretendu r-rikorrenti tista' effettivament twassal sabiex tkun kostretta tivvaka l-fond fejn ilha tirrisjedi għal għexieren ta' snin, u għalhekk tali talba saħansitra tmur kontra l-ispirtu tal-emendi legali li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

5. *Illi a kull buon fini, l-esponenti tirrileva li hija dejjem ħallset il-kera dovuta fil-pront, u li hija personalment u mingħajr l-ebda għajnuna mir-rikorrenti, tieħu ħsieb li żżomm il-fond odjern fl-aqwa stat ta' manutenzjoni permezz ta' diversi benefikati u ammeljoramenti tul is-snin;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-età u l-mezzi tal-esponenti, u d-diversi benefikati illi hija għamlet tul is-snin illi għexet f'dan il-fond;*

7. *Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li fi kwalunkwe każ, deċiżjoni a favur ta' reviżjoni tal-kera kif jista' jgħoġbu jistabilixxi*

għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu, u dan proprju sabiex l-esponenti ma tkunx kostretta tivvaka l-fond odjern;

8. *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponent sabiex isib residenza alternattiva;*

9. *Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern tramite l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-12 ta' April 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 507, Triq il-Vitorja, 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 ddikjarat 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 disgħa u sittin sena (69) 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).[1]

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.[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 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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha xi investimenti finanzjarji u tircievi pensjoni tal-

irtirar. 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.[1]

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` intimata, 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**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

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

---

[1] 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-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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

[4] *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.*

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' ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena.

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 għal dak li għandu x'jaqsa it-twettieq tat-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 507, Triq il-Vitorja, Ħal-Qormi għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata Therese sive Tereża Camilleri tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata 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