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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 183/2023

Yvonne Chetcuti (K.I. 449246M) u Joyce Cachia (K.I. 585444M)

Vs

Emanuel Caruana (K.I. 001948M) u Pauline Caruana (K.I. 242049M)
L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Yvonne Chetcuti u Joyce Cachia** fl-11 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 'Manpol' bin-numru 201, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, liema fond huwa okkupat mill-intimati Emanuel u Pauline Caruana b'titolu ta' kera.*

2. *U Billi l-fond kien gie mikri lill-intimati qabel l-1 ta' Gunju 1995 u sas-sena 2020 bl-awmenti skond il-ligi l-intimati kienu jhallsu s-somma ta'* ***erba' mija u ghoxrin Ewro (€420) fis-sena*** *pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

3. *U Billi l-partijiet, ossia s-sid u l-inkwlin, kienu bdew procedura ta' Medjazzjoni skond il-ligi sabiex tiġi stabbilita kirja ġdida u konsegwenza*

ta' dina l-medjazzjoni kienet saret skrittura datata Awissu 2020 permezz ta' liema partijiet kienu ftehmu li l-kera annwali li kellha tithallas mill-inkwilin ghall-ewwel sentejn kienet ta' ***€4,400*** *(u cioe €2,500 awmentat bis-sussidju ta' €1,900), liema kera kellha titkompla tizdied.*

4. *U Billi l-partijiet kienu ftehmu wkoll (Art 9 tal-ftehim) li f'kaz li ma jinghatax sussidju s-sid ikollhu x-xelta li l-ftehim jispiċċa u jitlob l-awment skont il-ligi;*

5. *U Billi ghalhekk gjaladarba l-inkwilin ma ghadux intitolat ghal sussidju r-rikorrenti qeghdin jipprevalixxu rwiehhom mid-dritt li jitolbu l-awment skond il-ligi;*

6. *U Billi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati li jitolbu sabiex il-kera tiġi reveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.*

7. *U Billi skond l-istess artikolu, f'kaz li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-inkwilin ghandu jinghata terminu ta' mhux aktar minn sentejn sabiex jivvaka mill-fond u jhallas kumpens akkordat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ikun il-kaz.*

8. *U Billi filwaqt li l-esponenti jirrizervaw espressament id-drittijiet kollha tagħhom u partikolarment sabiex jiksbu rimedju kostituzzjonali ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom inkluż dak derivanti minn kull restrizzjoni ghall-kumpens percepibbli mill-kirja forzata mertu ta' dan ir-rikors.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond il-ligi u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviz Legali 463 tal-2011 kif emendat minn zmien ghala zmien; SL 16.11);*

2. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi ixolji l-kirja favur l-intimata u jikkundanna lill-intimata tivvaka l-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluż li jistabbilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond sakemm irodd il-pussess liberu u vakant tal-fond lura lir-rikorrenti;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja; (a) jirrevedi u jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas skond il-ligi fl-ogħla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 skond il-kaz;*

4. *Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha neċessarji u opportuni skond il-ligi.*

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-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 r-risposta ta' **Emanuel Caruana u Pauline Caruana** ppreżentata fil-11 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. *Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond de quo agitur cioe dak bl-isem 'Manpol' numru 201 Triq Mater Boni Consilii Fgura Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;*

2. *Illi l-esponenti qed jikkonfermaw il-kontentut tal-paragrafi numbru 3 u 4 tar-rikors promotur stante li huwa minnu li kienet tezisti din lis-skrittura datata Awwissu 2020;*

3. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti konjuġi Caruana dejjem aġixxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

6. *Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u lis-skrittura datata Awwissu 2020 (annessa mar-rikors promotur bhala Dok A), għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti.*

7. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi;*

9. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti 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. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

10. *Illi l-propjetà hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti fejn joqgħodu, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;*

11. Illi del resto l-esponenti dejjem aġixxew skond il-liġi u b`hekk ma għandhomx jbatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-20 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 'Manpol', 201, Triq Mater Boni Consilii, Fgura lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar it-titolu.

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 ħamsa u sebgħin (75) sena u tlieta u sebgħin (73) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha 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] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75), tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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.

---

[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 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.

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 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 intimati li 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 Ewropea 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

---

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

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:

"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-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' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena.

Decide

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

---

[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.*

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrivedi l-kera tal-fond 'Manpol', 201, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, fis-somma ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
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