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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 189/2023

Delicata Property Company Limited (C-87948)

-vs-

(1) Louis Cutajar (K.I. 449446M) u martu
(2) Therese *sive* Tessie Cutajar (K.I. 622248M) u b'digriet tas-17 ta' Settembru 2024, Stephanie Cutajar ġiet nominata kuratriċi *ad litem* ta' Louis Cutajar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Delicata Property Company Limited (C-87948)** fit-12 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi s-socjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond fi Triq il-Forn, Hal-Lija li ghandha tlett entraturi bin-numru 28, 30 u 32 (gja' bin-numri 72, 73 u 74) (il-"Fond");

Illi l-Fond kien gie assenjat, flimkien ma' proprjetajiet ohra, lis-socjeta' rikorrenti permezz ta' att pubbliku datat tmientax (18) ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok "A";

Illi Fond huwa mikri lill-Intimati u dana minn ferm qabel Gunju 1995 bhala r-residenza ordinarja taghhom b'kera annwali li llum gholiet ghal mitejn u

sbatax-il ewro u hamsa u sittin centezimi (€217.65c) pagabbli kull sena bil-quddiem;

Illi din il-kirja hija rregolata inter alia bid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmati jissodissfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitlobu lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilha għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejra titlob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimati jivvakaw l-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

Prevja li l-Intimati jissodissfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilha mill-Intimati għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimati ghandhom jhallsu l-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

2. ***Jordna lill-Intimati sabiex jivvakaw mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimati sabiex ihallsu lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Bl-ispejjeż kontra l-Intimati.

Ra r-risposta ta' **Louis Cutajar (K.I. 449446M)** u martu **Therese *sive* Tessie Cutajar (K.I.622248M**) ppreżentata fis-27 ta' Settembru 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. ***Illi**, preliminarjament, jehtieg illi l-Awtorita` tad-Djar tigi kjamata in kawza bhala amicus curiae, stante illi hija ghandha nteress guridiku fil-kawza odjerna.*

2. ***Illi**, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.*

3. ***Illi** l-inkwilini dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligi taghhom qua inkwilini, partikolarment, imma mhux limitatament, li dejjem hallsu l-kera skont il-ligi u fil-hin u dejjem ghamlu l-manutenzjoni kemm ordinarja u dik straordinarja tal-fond li ghandu tlett entraturi bin-numri 28, 30 u 32 fi Triq il-Forn, Hal-Lija, ("**il-Fond**"), tant li tul dawn id-decennji li ilhom jikru l-**Fond,** qatt ma gew interpellati mis-socjeta` rikorrenti ghal xi nuqqasijiet tal-obbligi taghhom tal-kirja.*

4. ***Illi** s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova l-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar, 2023, abbazi tan-natura tal-fond illum.*

5. ***Illi** kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimata għandhom jinżammu sigrieti bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, nkluż li s-smiegħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq u taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita'.*

6. ***Illi,*** *dan ir-Rispettabbli Bord, għandu jimponi fuq is-socjeta` rikorrenti, tali direzzjoni sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħha li żżomm kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati kunfidenzjali u li ma xxerridx tali informazzjoni.*

7. ***Illi*** *l-intimati għandhom dritt legali li jibqgħu jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kirja.*

8. ***Illi*** *l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti Louis Cutajar u Therese sive Tessie Cutajar huma dawk li japplikaw għal persuni li ghandhom 'l fuq minn sebghin (70) sena.*

9. ***Illi,*** *bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-każ, l-eccipjenti ntimati jissodisfaw il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta` rikorrenti fir-rikors promotur ghandhom jigu rigettati.*

10. ***Illi*** *kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord għandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimati, nkluż il-mezzi u l-eta` tal-intimati li huma persuni anzjani u pensjonanti.*

11. ***Illi*** *l-ebda danni ma gew ikkawzati jew qed jigu kkawzati, lis-socjeta` rikorrenti.*

12. ***Illi****, bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-Rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 4 ta' l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera "ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ", u kwindi jista' jkun inqas.*

13. ***Illi,*** *bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw ukoll li kull bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna ghandha ssir gradwalment.*

14. ***Illi*** *l-intimati ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huma dejjem ottempraw ruhhom fedelment mal-ligijiet vigenti tal-kera.*

15. *Bl-ispejjeż kontra s-socjeta` rikorrenti li hija minn issa inġunta in subizzjoni.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata Therese sive Tessie Cutajar ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra n-Nota Ġuramentata ta' Stephanie Cutajar bħala kuratriċi *ad litem* tal-intimat Louis Cutajar ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentanti 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 s-soċjeta' rikorrenti tikri l-fond li għandu tlett entraturi bin-numru 28, 30 u 32 (ġja bin-numri 72, 73, 74), Triq il-Forn, Ħal Lija lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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 sena (75) sena u tnejn u sebgħa u sebgħin sena (77) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, 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 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

[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.

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' seba' mija u tmint elef Ewro (708,000).

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, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, 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 69 qabel dan gie 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

[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.

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-Ligijiet 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 b'1.8% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' tnax-il elf, seba' mija u erba' u erbgħin ewro (€12,744) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Louis Cutajar u martu Therese *sive* Tessie Cutajar jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera riveduta għandha

---

[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.*

tkun fl-ammont ta' tnax-il elf, seba' mija u erba' u erbgħin ewro (€12,744)fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-istess intimati jħallsu l-ammont hawn indikat lis-soċjeta' rikorrenti ;
2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talba;
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