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

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 4/2024

Carmelo Camilleri (ID 731037M), Catherine Camilleri (ID 807233M), Maria Consiglia Agius (ID 488135M), Maria Louisa Micallef (ID 196765M), u Alice Attard (ID 253369M) f'isimha proprio u bhala prokuratrici tal-assenti Andrew Galea, Desmond Galea, Joseph Galea u Maria Josephine Piscopo li jirrisjedu f'New South Wales, Australia.

Vs

Anthony (K.I. 629752M) u Nikolina (K.I. 444456M) konjugi Farrugia

u

ghal kull interess li jista jkollha, l-Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-5 ta' Jannar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huma sidien tal-fond 21 (gia 8), Triq il-Bali Guarena, Qrendi li huma jikru lill-intimati Anthony u Nikolina konjugi Farrugia ghal aktar minn hamsin sena bhala dar ta' abitazzjoni versu l-kera ta' mitejn u sbatax Euro u

sittin centezmu (€217.60) fis-sena li jithallas kull sena bil-quddiem fl-1 ta' Mejju, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Mejju 2024;

Illi l-kera korrenti huwa wiehed irrizorju u l-fond jisthoqqlu kera hafna ghola;

Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili, li ddahhlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jista jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Anthony u Nikolina konjugi Farrugia ai termini tal-ligi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond nru. 21 (gia. Nru 8.), Triq il-bali Guarena, Qrendi a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u cioe ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuh;*
2. *A tenur tal-Art. 4A (6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jekk jidhirlu opportune jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors; u*
3. *F'kaz li jirrizulta lill dana il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija*

- *u dana taht dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-30 ta' Jannar 2024, 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-kera 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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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-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.

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

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-2 ta' Frar 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

***1.** Illi l-esponenti jikru l-fond in kwistjoni ossia **21, Triq il-Bali Guarena**, **Qrendi** ghandhom titolu validu u veljanti ai termini tal-Ligi bil-kera ta' €302.80c .*

2. *Illi llum ghandhom tnejn u sebghin (72) u sebgha u sittin (67) sena rispettivament, u huma penzjonanti u din hija l-unika residenza taghha.*

3. *Illi din hija r-residenza taghhom u hekk ilha ghal dawn l-ahhar 72 sena meta l-esponenti Anthony Farrugia flimkien mal-genituri tieghu kienu jghixu fid-dar in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghhom.*

4. *Illi wara l-mewt tal-genituri tieghu, il-kirja ddevolviet fuq l-intmati stante li huma kienu jghixu mal-mejjet missieru sa mewtu.*

5. *Illi huwa m'ghandux la bini u lanqas proprjeta' immobbiljari ohra, u lanqas depoziti fil-banek, salv kont fejn tidhollu l-pensjoni.*

6. *Illi l-esponenti jaqghu taht it-test tal-mezzi u jehtigilhom kull ghajnuna ghas-soppravvivenza u sussidju f'kaz ta' awment mill-Awtorita tad-Djar.*

7. *Illi huwa dritt fundamentali taghhom wkoll li jibqghu jghixu l-ahhar snin ta' hajjithom fid-dar in kwistjoni, u m'ghandhomx jigu zgumbrati mill-istess dar.*

8. *Illi kwalsiasi kumpens u/jew kera pagabbli jekk talvolta huwa dovut ghandu jigi kkalkulat wara li jittiehdu in kunsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz ghalhekk mhux biss il-mezzi tal-eccipjenti illi huma limitati ferm, izda anke l-mezzi tar-rikorrenti meta kkumparati ma' dawk tal-eccipjenti. Filwaqt illi wiehed jifhem illi r-rikorrenti ghandu drittijiet civili bhal haddiehor, certament ma jistax titpogga fl-istess keffa ta' individwi ordinarji u ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-fatt illi huwa mhux fil-bzonn u mhux dipendenti fuq kirjiet bhal dik odjerna.*

9. *Illi inoltre ghandu jigi meqjus il-fatt illi l-intimati dejjem hadu hsieb u ammeljoraw il-fond bil-bosta stante illi huma ghamlu diversi benefikati fih, u dan kollu a spejjez unikament taghhom, il-valur ta' liema benefikati u miglioramenti ghandu jitnaqqas mill-prezz illi jigi vvalutat il-fond, ghax jekk dan ma jsirx huma ser ikunu qed ihallasu kera fuq il-benefikati li ghamlu huma stess minn buthom a beneficcju tas-sid.*

10. *Illi l-intimati dejjem ottemprat ruhha mal-Ligi u dejjem hallsu l-kera u b'hekk m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez.*

11. *Salv eccezzjjonijiet ohra u bl-ispejjez.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-1 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 21 (gia 8), Triq il-Bali Guarena, Qrendi lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok.X2[1] u Dok.X4[2]** li ġew preżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota nhar l-14 ta' Novembru, 2024[3] liema dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.

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 tmienja u sittin (68) sena u tnejn u sebgħin (72) sena rispettivament.

---

[1] Dan id-dokument huwa kopja tat-Testment ta' Carmela Camilleri fl-atti tan-Nutar Joe Sciberras.

[2] Dan id-dokument huwa kopja tad-dikjarazzjoni *Causa Mortis* datata sbatax (17) ta' Settembru, elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion.

[3] A fol. 37 *et seq* tal-atti proċesswali.

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).[4]

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.[5]

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 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 elf ewro (€200,000).

---

[4] 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.

[5] 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 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 sidien li ma jistgħux jiddisponu kif irridu 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.[6]

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 **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] tenniet:

---

[6] 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.

[7] 1 ta' Diċembru 2021.

[8] 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.

"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)"*[9]

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimati fir-risposta tagħhom, u cioè li l-intimati dejjem ħadu ħsieb u ammeljoraw il-fond bil-bosta stante illi għamlu diversi benefikati u miljoramenti fih, u dan kollu a spejjez unikament tagħhom. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali benefikati fl-aħħar mill-aħħar, jekk saru, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimati tal-fond in kwistjoni.

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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Decide

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

---

[9] *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. Jilqa' l-ewwel talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati Anthony u Nikolina konjugi Farrugia jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-kera tal-fond in meritu ossia 21 (gia 8), Triq il-Bali Guarena, Qrendi għandha tiġi riveduta u awmentata għal ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza, liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimati 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