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

Illum 21 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 395/2023

George Micallef (K.I.0374551M)

Vs

Joseph u Maria Pauline konjuġi Borg (K.I.58359M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrent **George Micallef** fis-17 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti jikri lill-intimata l-fond 95, Yucotani, Flat 2, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi, u dana versu l-kera ta' mitejn u wieħedu disgħin ewro (€291.00) kull sitt xhur fit-2 ta' Ottubru u fit-2 ta' April ta' kull sena.

Illi dan il-fond għandu valur kummercjali ta' mitejn u ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000) u dana skont l-istima maħruġa mill-Perit Ivan Pace liema stima tinsab hawn annessa u markata Dok A;

Illi ghaldasqtant il-kera li qed tithallas ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta;

Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021;

Illi fl-istadju inizzjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Camilleri li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien għal żmien jissostitwuhom;

Illi jekk l-inkwilini Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex jiġi vakat il-fond, versu kera ogħla minn dik presenti;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet fuq premessi m'ghandux dan l-Onorabbli Bord prevja okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jhoss li huma opportuni, nkluz bil-hatra ta' Perti Arkitett:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn zmien għal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022 u il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2022.

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Kap. 69, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh, tal-fond bin-numru 95, Yucotani, Flat 2, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi, mit-2 ta' Ottubru 2023 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodifawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li r-rikorrenti jiġi permess jirriprendi l-pussess tal-fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huwa jkollhu l-jedd li jitlob kera ogħla minn dik preżenti.

Ra r-risposta tal-intimata **Maria Pauline Borg** ippreżentata fid-29 ta' Settembru, 2023 li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

*1. Illi preliminarjament; ir-rikorrent ghandu jipprova a sodisfazzjoni ta' Dan l-Onorabbli Bord t-titolu vanat u allegat minnu fuq il-fond mertu ta' dina l-kawza, u cioe' il-fond **95, Yucotani, Flat 2, Triq il-Habbiez, Hal Qormi**.*

2. Illi huwa ċertament li l-esponenti tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul taghha u il-kapital taghha fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat l-esponenti hija pensjonanta, u m'għandha l-ebda propjeta' immobbli.

3. Illi, konsegwentament, l-esponenti għandha mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, dan l-Onor. Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li hija tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Illi l-pożizzjoni finazjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond hawn fuq indikat, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali.

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana il-Bord isib a favur tar-rikorrent u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

6. Illi l-esponent jistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni taghha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal lwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhiex tbati l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu hija dejjem osservat il-liġijiet viġenti.

8. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-8 ta' Ottubru, 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-3 ta' April, 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra illi mal-imsemmija Nota ġie ppreżentat Ċertifikat tal-mewt ta' Joseph Borg

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 *in difetto ostacolo*.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrent jikri l-fond numru 95, Yucotani, Flat 2, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok.GM1**[1] **u Dok. GM2**[2] li ġew preżentati mir-rikorrent permezz ta' Nota nhar is-7 ta' Novembru, 2024[3] liema dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.

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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha erbgħa u sittin (64) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[4]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

---

[1] Dan id-dokument huwa dikjarazzjoni *causa mortis* datat 19 ta' Settembru, 2007 li juri illi nofs indiviż tal-fond in kwistjoni kien ġie imħolli lir-rikorrent bħala prelegat skont testment ta' missieru Giorgio Micallef.

[2] Dan id-dokument huwa att ta' donazzjoni irrevokabbli kif ukoll rinunzja ta' użufrutt datat 5 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu r-rikorrent akkwista in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni.

[3] A fol. 39 *et seq* tal-atti proċesswali.

[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 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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa 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 ħamsin elf ewro (€250,000).
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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha mezzi finanzjari mhux negliġibbli, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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]

[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

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:

"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-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-inkwilina 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' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrent talab l-awment tal-kera mit-2 ta' Ottubru 2023. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrent u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza

---

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.

[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.*

u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[10]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Joseph Borg stante li l-istess intimat ġie nieqes fl-20 ta' Novembru 2022, u cioe` qabel ġiet intavolata din il-kawża;

3. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għall-fond numru 95, Yucotani, Flat 2, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi għandha tiġi riveduta u awmentata għal ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza, liema kera ghandha tkun pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata Maria Pauline Borg tħallas lir-rikorrent il-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba dwar provediment f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet 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

---

[10] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.