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

Illum 28 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 591/2023

Monica Fenech (K.I. Nru. 80647M) bħala mandatarja tal-assenti Dr. Wilfred Cassar Demajo (Passaport Kanadiż Nru. AJ104297)

Vs

Anthony Abela (K.I. Nru. 584563M) u Gaetana k/a Tania Abela (K.I. Nru. 475871M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Monica Fenech nomine** fit-30 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti Monica Fenech qiegħda tippreżenta l-kawża odjerna bis-saħħa tal-prokura mogħtija lilha mir-rikorrenti Dr Wilfred Cassar Demajo (vide Dok WCD 1);

2. Illi r-rikorrenti Dr Wilfred Cassar Demajo huwa l-proprjetarju tal-appartament 2, ġewwa 41, Bieb Bormla, Bormla, liema proprjeta' ġejja minn wirt, kif ser jiġi spjegat;

3. Illi l-fond surreferit kien jappartjeni lil Virgina u Angiolino sive Michelangelo konjugi Cassar flimkien ma' Andrea Cassar. Illi l-imsemmi Angiolino miet fit-13 ta' Mejju 1939 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-erba' uliedu u cioe fuq Anthony Joseph, John, Louis u Joseph aħwa Cassar Demajo;

4. Illi Virginia Cassar u Andrea Cassar mietu fil-5 ta' Lulju 1942 u 26 ta' April 1942 rispettivament u l-eredita' tagħhom għaddiet fuq l-erbat itfal ta'

Virgina Cassar cioe' fuq Anthony Joseph, John, Louis u Joseph aħwa Cassar Demajo. Illi Joseph Cassar Demajo (missier ir-rikorrenti) miet fil-25 ta' Diċembru 1964 u dan skont kif jidher miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok WCD 2;

5. Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat 25 ta' Lulju 1975 ir-rikorrenti Dr. Wilfred Cassar Demajo ġie assenjat inter alia l-proprejta' indiżamina, u dan skont kif jirriżulta mis-Sitt Porzjon tal-imsemmi kuntratt (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok WCD 3);

6. Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati b'kirja li daħlet fis-seħħ qabel 1995 u li hija rregolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi preżenzjalment l-intimati qegħdin iħallsu ħames mija u sitta u sebgħin Ewro u tmenin ċentenżmu (€576.80) kull sena;

8. Illi tali kera hija irriżorja illum il-ġurnata;

9. Illi r-rikorrenti jixtieq jipprevalixxi ruħu mid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u jawmenta din il-kera skont il-liġi.

Illi għaldaqstant, filwaqt li qiegħed esperessament jirriserva d-dritt tiegħu naxxenti mill-fatt li inter alia l-Kapitolu 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tiegħu, ir-rikorrenti qiegħed umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti bin-numru 41/2, Bieb Bormla, Bormla;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex iħalsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundana lill-intimati sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissollokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għall-skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-5 ta' Marzu, 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 fl-14 ta' Marzu, 2024 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament ukoll ghandu jigi rilevat illi l-eccipjenti dejjem ottemporaw ruhhom mall-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.

2. Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri.

3. Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m'ghandiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%, izda tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom huwa l-pensjoni.

4. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemporaw ruhhom mall-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.

5. Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali resposabbilita'.

6. Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-30 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 Dr. Wilfred Cassar Demajo jikri ll-fond 41, Flat 2, Bieb Bormla, Bormla, lill-intimati.

Illi r-rikorrenti ppreżentat ir-rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord bis-saħħa ta' prokura mogħtija lilha mill-kuġin tagħha Dr. Wilfred Cassar Demajo kif jirriżulta minn **Dok WCD 1** li jinsab anness mar-rikors promutur.[1]

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti *nomine* iġġib prova tat-titolu fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur liema dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti. Illi *di piu* fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom l-intimati stess jiddikjaraw illi qed jirrikonoxxu lir-rikorrenti *nomine* bħala s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.[2]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

---

[1] A fol. 4-5.
[2] A fol. 37.

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 sittin (60) sena u tnejn u ħamsin (52) sena rispettivament.

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).[3] Filwaqt li persuna li jkollha bejn bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[4] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk il-kapital 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,

---

[3] 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.

[4] 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.

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 mill-intimati, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq, anke jekk huma proprjetarji ta' ħanut minn fejn jiġġestixxu *stationery*, 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' mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000).

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 għalkemm jiġġestixxu negozju minn proprjeta` li hija tagħhom, xorta waħda jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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.[5]

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**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena.

---

[5] 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.

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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.*

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti tal-ewwel talba filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u għaldaqstant jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *nomine* l-kera riveduta tal-appartament 2, ġewwa 41, Bieb Bormla, Bormla fis-somma ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li fir-rigward tal-kumplament tat-talba għandha tapplika l-liġi u għalhekk jiċħadha;
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