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

Illum 28 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 19/2024

Jennifer Scerri (K.I.259262M)

Vs

Sylvia Micallef (K.I.269238M)

u

għal kull interess li jista' jkollha l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Jennifer Scerri** fis-16 ta' Jannar, 2024 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti hija sid tal-fond 142, Triq il-Kullegg Antik, Sliema mikri lill-intimata Micallef u zewgha (illum mejjet) ghal aktar minn sittin sena, bhala dar ta' abitazzjoni versu l-kera ta' mitejn u ghoxrin Euro (€220) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-30 ta' Gunju 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 titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tal-ligi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond nru. 142, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema 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 u jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet godda tal-kirja li l-Bord jidirlu xierqa;

2. A tenur tal-Art. 4A (6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jekk ikun il-kaz, 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 a tenur tal-Art. 4A (4) tal-Kap. 69.

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

Ra r-risposta ta' **Sylvia Micallef** ippreżentata fit-18 ta' April, 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi hija l-inkwilina tal-fond numru 142, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Tas-Sliema, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha skont il-liġi;

2. Illi r-Rikorrenti u / jew l-antekawza tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eċċipjenti u dejjem accettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluż ghalhekk l-ammont ta' kera dovut biż-żiediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta].

3. Illi hija dejjem ħallset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;

4. Illi l-Eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa il-fond de quo li jservi proprju bħala residenza oridinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment,

5. Bħala ħsara għas-suespost, l-Eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

6. Bla preġudizzjoni għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-tratttazzjoni tal-kawża, l-Intimata tissodisfa u tikkwalifika 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 u dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fili-liġi. Għaldaqstant l-Intimata hija persuna li timmerita il-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomadazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Eċċipjenti tisħaq li hija m' ghandhiex tiġi allokata b'ebda spejjez legali u ġudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija dejjem adderixxiet ruhha mall-liġi nostrana u qatt fl-ebda okkażjoni ma kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva għall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-11 ta' Ġunju, 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 fis-seduta tal-11 ta' Ġunju 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 tikri l-fond 142, Triq il-Kulleġġ Antik, Sliema lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' Diviżjoni u Assenjazzjoni li ġie preżentat fil-15 ta' Ottubru 2024.[1] Filwaqt illi l-Bord jinnota illi dan il-kuntratt huwa fotokopja, ma jirriżultax illi l-intimata jew l-Awtorita` ta-Djar ikkontestaw l-awtentiċita' ta' dan l-istess dokument. Il-Bord għaldaqstant huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond in kwistjoni.[2]

---

[1] A fol. 36 *et seq* tal-atti proċesswali.

[2] Ara f'dan is-sens **Mary Bonnici vs Anthony Farrugia et** Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) 16 ta' Ġunju 2017.

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 sitta u tmenin (86) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (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).[3]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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.

---

[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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' tlett mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€375,000).

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 intimata li għalkemm għandha mezzi sostanzjali hija xorta tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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 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:

---

[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.

"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-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' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna illi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-kera tal-fond numru 142, Triq il-Kulleġġ Antik, Sliema qieghda tiġi riveduta u awmentata għal sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500) 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 tliet (3) xhur bil-quddiem;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

---

[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.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur