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

Illum 28 ta' Jannar 2024

Rikors Numru 25/2024

Christel Limited (C3515)

Vs

1. Emanuel, Carmen, Dylan u Brenda Ciantar
2. Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Christel Limited (C3515)** fit-22 ta' Jannar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi s-socjeta` esponenti hija proprjetarja tal-fond ossija appartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t' akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa. (Dok **A** hawn anness).*

2. Illi l-intimati Ciantar jokkupaw il-fond fl-imsemmi indirizz appartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira b'titolu ta' kera, bhala d-dar t'abitazzjoni taghha u versu l-kera annwali prezenti ta' mitejn u sebghin euro (€294) fis-sena u dana wara li nharget requisition order numru 24330 datata 14 Marzu, 1969 fuq l-istess fond u l-esponenti giet kostretta li tirrikonoxxi lill-istess inkwilini li jokkupaw il-fond matul iz-zmien, inkluz allura lill-intimati odjerni bil-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma nharget l-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva.

*3. Illi mad-dhul fis-sehh tal-**Att XXVII tal-2018** u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-***

Djar *(Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ukoll kif issa emendat permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ciantar li, fir-**Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)** mahruga taht 1-Artikoli 1622(A) tal-**Kodici Civili** u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

4. Illi jekk l-intimati Ciantar ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimati Ciantar m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat ukoll minn dan l-Onorabbli Bord.

5. Illi jekk l-intimati Ciantar jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 4A.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

*I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Emanuel, Carmen, Dylan u Brenda Ciantar prezentement jokkupaw l-appartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira a tenur tal-artikolu 4A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).*

*II. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ciantar skont kif stabbilit fir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi)** mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-**Kodici Civili**) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn 1-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2023.*

III. Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimati Ciantar ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu kif jigi determinat minn dan l-Onorabbli Bord jew,

IV. Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimati Ciantar jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjaraw u jiddeciedu illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit fl-1 ta' Jannar 2024 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi u wkoll bl-obbligu tal-inkwilini illi jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni u tindif regolari koncernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-belt, tromba tat-tarag u bitha interna (uzata bhala parking area) u kwindi jhallsu l-mizata relattiva ghall-istess.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna u/jew mehuda minnha ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra r-risposta tal-intimati **Emanuel u Carmen konjugi Ciantar** ippreżentata fit-18 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti huma l-inkwilini fil-fond mertu ta' din il-kawza u ghaldaqstant il-kawza kellha ssir fil-konfront biss ta' l-esponenti Emanuel u Carmen konjugi Ciantar.

2. Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma jirresjedu fil-fond u cioe' l-apartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira u dana sa mill-1990.

3. Illi l-esponenti jirrilevaw li huma dejjem hallsu l-kera fil-hin, u inoltre dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-Ligi
4. Illi sa mill-1992 l-esponenti bdew ihallsu l-kera direttament lis-Sid u cioe' lil Christel Limited;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-Ligi u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-Kera minghajr

ma jordna li l-esponenti jivvakaw mill-fond de quo stante li huma jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi skond il-ligi;

7. Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal procedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta

8. Salve eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-21 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati konjuġi Ciantar ippreżentata fit-22 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 soċjeta' rikorrenti tikri l-fond numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira lill-intimati konjuġi Ciantar.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li s-soċjeta' rikorrenti rikorrenti tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati eċċepew illi l-inkwilini fil-fond mertu ta' din il-kawża huma biss Emanuel u Carmen konjugi Ciantar u għalhekk il-kawża kellha ssir biss kontrihom. Illi l-Bord jikkondividi din l-eċċezzjoni stante li l-inkwilini huma Emanuel u martu Carmen Ciantar u għalhekk, ai fini tat-test tal-mezzi stipulat mil-Liġi, se jsir eżami biss tal-mezzi tal-konjuġi Ciantar u se jkun qed jillibera lil Dylan u Brenda Ciantar mill-osservanza tal-ġudizzju.[1]

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-

[1] Il-Bord qiegħed jifhem illi Dylan u Brenda Ciantar huma t-tfal tal-konjugi Emanuel u Carmen konjugi Ciantar.

dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati konjuġi Ciantar jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom ħamsa u ħamsin (55) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha 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). [2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, biex jissodisfaw t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

Illi skont Regolament 7, 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.

---

[2] 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.

[3] 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 Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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, għandhom mezzi finanzjarji limitati, 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.[4]

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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

---

[4] 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.
[5] 1 ta' Diċembru 2021.
[6] 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.

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)"*[7]

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 bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u għaldaqstant jillibera lil Dylan u Brenda Ciantar mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Jilqa' l-ewwel talba fir-rigward biss ta' Emanuel u Carmen konjuġi Ciantar, u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-istess intimati preżentement jokkupaw l-appartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Ġżira a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
4. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati konjuġi Ciantar jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi;
5. Jilqa' r-raba' talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Emanuel u Carmen konjuġi Ciantar jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond appartament numru 65, Block D, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Ġżira tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn

[7] *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.*

ewro (€4,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati Emanuel u Carmen konjuġi Ciantar iħallsu din il-kera kif riveduta lis-soċjeta' rikorrenti. Jordna wkoll lill-intimati Emanuel u Carmen konjuġi Ciantar jikkontribwixxu għall-manutenzjoni u tindif regolari konċernanti l-partijiet komuni tal-blokka, senjatament tal-bejt, tromba tat-taraġ u bitħa interna (użata bħala *parking area*) u kwindi tikkundannahom iħallsu l-miżata relattiva għall-istess;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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