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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 532/2023

Godfrey Xuereb (K.I. 0667137M),
Amanda Ashur (K.I. 47372M),
Bernardette Azzopardi (K.I. 400758M),
Alister Buhagiar, (K.I. 0221481M),
Maria Dolores *sive* Doris Buhagiar (K.I. 0270355M),
Joyce Busuttil (K.I. 340047M),
Marvic Busuttil, (K.I. 779856M),
Ingrid Cassar (K.I. 0209978M),
Tania Cassar (K.I. 489660M),
Marica Debono (K.I. 0220172M),
Mary Ebejer (K.I. 501042M),
Emily Fenech (K.I. 27151M),
Aaron Grech (K.I. 0314379M),
Cettina Grech (K.I. 0272945M),
Godfrey Grech (K.I. 491449M),
Carmen Grixti (K.I. 811844M),
Alfred Mizzi (K.I. 317053M),
Brian Mizzi (K.I. 0360578M),
Connie Mizzi (K.I. 20748M),
Genevieve Mizzi (K.I. 0695654M),
Raymond Mizzi (K.I. 0303469M),
Josephine Pace (K.I. 801856M),
Maria Anna *sive* Annie Pace (K.I. 279136M),
Miriam Pirrone (K.I. 874154M),
David Pisani (K.I. 417086M),
Emmanuel Pisani (K.I. 436055M),
George Pisani (K.I. 740162M),
Joanne Pisani (K.I. 137075M),

Noel Pisani (K.I. 313361M),
Antoinette Sciberras (K.I. 930048M),
Lorraine Tonkic (K.I. 296565M),
Henry Xuereb (K.I. 257963M),
Omar Xuereb (K.I. 345374M)

Vs

Raphael Grech (K.I. 331353M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-30 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi huma proprjetarji fis-sehem indiviż ta' ħames mija u disgħa u tmenin parti ndiviża minn sitt mitt (589/600) parti ndiviża tal-fond urban numru 64, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa, liema fond huwa mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena, li jitħallas kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss f'Jannar, 2024, bis-saħħa tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi jidher li hemm lok għar-reviżjoni fil-kera a tenur ta' l-Artikolu 4A ta' l-istess Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord:

1. *Jistabilixxi jekk l-intimat Raphael Grech jikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab f'Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa, numru 64;*

2. *Fil-każ li jikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena kurrenti, wara li jiġi stabbilit il-valur ta' l-istess proprjeta' per mezz tal-membri tekniċi tal-Bord;*

3. *Fil-każ li ma jikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien sentejn bil-kumpens pagabbli lis-sidien tal-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu kif jiġi determinat mill-*

Bord skond il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-19 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 r-risposta tal-**intimat** ippreżentata fit- 2 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi r-rikorrentI għandhom jipprovaw it-titolu taghhom għar-rigward il- fond bl-isem 64, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa.*

2. *Illi għar-rigward l-ewwel, it-tieni u tielet talba, l-esponenti jiddikjara illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża odjerna, huwa jissodifsa l-kriterju tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandhu d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond de quo b'titolu validu ta' kirja;*

3. *Illi l-esponenti dejjem aderixxa ruħu mal-Liġijiet viġenti, dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin, kif ukoll dejjem wettaq ir-riparazzjonijiet fil-fond in kwistjoni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għal dak li jirrigwardja l-awment tal-kera, din għandha tiġi awmentata b'mod gradwali u inoltre għandha tkun inqas mill-massimu ta' 2% stabbilita fil-Liġi. Dan qed jiġi eċċepit in vista tad-dħul baxx tieghu, in-nuqqas ta' kapital, l-eta' tal-esponenti u l-miljoramenti li wettaq fil-fond de quo u dan esklussivament a spejjeż tieghu;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri m'għandhomx ikunu a karigu tal-esponenti stante illi dejjem aderixxa ruħu mal-Liġijiet viġenti;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-każ.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fl-20 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra x-xhieda kif traskritta tar-rikorrent Godfrey Xuereb mogħtija nhar il-22 ta' Ottubru 2024;[1]

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għall-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond urban numru 64, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti li ġew esebiti minn Godfrey Xuereb fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2024 liema dokumenti ġew mmarkati bħala Dok. GX1.[2] Dawn id-dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħin (70) sena.

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).[3]

[1] Fol. 31 tal-atti proċesswali.
[2] ibid.
[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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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.[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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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 intimat li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandu mezzi finanzjari mhux negliġibbli, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu 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

---

[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.

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.

---

[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.*

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' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara li l-intimat Raphael Grech jikkwalifika taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-fond urban numru 64, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa stante illi huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrenti fis-sens illi jordna l-awment fil-kera tal-fond urban numru 64, Post is-Sagra Infermerija, Vittoriosa għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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