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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 38/2024

Michael Trapani (K.I. 0618563M)

Vs

Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara (K.I. 0370555M)
Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Michael Trapani** fid-29 ta' Jannar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huwa propretarju tal-fond ta' 88, Litz, Triq ir-Rebha, Il-Gzira, kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku redatt minn Nutar Dr Stephanie Fava dattat tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena 2019 anness u mmarkat bhala **Dok 'A'** u kif ser jigi ampjament ippruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri;*

*2. Illi din il-propjeta' in-kwistjoni giet koncessa lill-inkwilina Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara b'titolu ta' enfitewsi li eventwalment inqalbet f'kirja ghall prezz ta' mija u erbghin euro (€140) pagabbli kull sitt xhur kif jirrizulta mill-ktieb tal-kirja anness u mmarkat bhala **Dok 'B'** li jfisser mitejn u tmenin ewro (€280) fis-sena;*

3. Illi minkejja dan l-inkwilina baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq s-sid esponenti minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tal-esponenti u dawk tal-inkwilin;

4. Illi sai termini tal-ATT XXVII tal-2018 ir-rikkorenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond u dan sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera bla pregudizzju ghad-dritt tal-atturi li jfittxxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-ATT XXVII jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. Illi fl-istadju inizjali tal-procediment dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna test tal-mezzi tal-inkwilina Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara;

6. Illi jekk l-inkwlilina Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-KAP. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghid l-intimat, prevja kwalisjasi dikjarazzjoni neccessarja u opportuna ghaliex dan l-Onorabbli Board ma ghandux:

1) Jiddikjara u jideciedi li l-intimata Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara hija l-inkwilina tal-fond ta' 88, Litz, Triq ir-Rebha, Il-Gzira, ai termini tal-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncessa taht titolu ta' enfitewsi;

2) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara li ghandha tkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabbilt fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Test tal-Mezzi mahriga that l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jisghtu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom.

3) Jiddakjara u jideciedi ai termini tal-ATT XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 88, Litz, Triq ir-Rebha, Il-Gzira u biex jigu stabbilti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikkorenti ghall-okkupazzjoni tal-fond li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun

pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-att X tal-2009.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-7 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 ta' **Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara** ippreżentata fl-4 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrent għandu jipprova it-titolu tiegħu għar-rigward il-fond 88, Litz, Triq ir-Rebħa, Il-Gzira;

2. Illi għar-rigward it-tieni u t-tielet talba, l-esponenti tiddikjara illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża odjerna, hija tissodisfa l-kriterju tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond de quo b'titolu validu ta' kirja;

3. Illi l-esponenti dejjem aderixxiet ruħha mal-Liġijiet viġenti, dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin, kif ukoll dejjem wettqet 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 tal-età tal-esponenti, id-dħul baxx tagħha, in-nuqqas ta' kapital, u l-miljoramenti li wettqet fil-fond de quo u dan esklussivament a spejjeż tagħha;

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

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-każ.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-26 ta' Settembru 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-rikorrent jikri l-fond numru 88, Litz, Triq ir-Rebħa, Il-Gżira 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-dokument esebit u mmarkat bħala **Dok A**[1] liema dokument baqa' ma ġiex ikkontestat jew kontradett.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

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 disgħa u sittin (69) 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).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[3]

---

[1] Dan id-dokument huwa kopja ta' Kuntratt ta' Donazzjoni tas-26 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Stephanie Fava.

[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 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' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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, m'għandhiex xi mezzi sostanzjali, 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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]

---

[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

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.23-24 tal-proċess. 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 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]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-miljoramenti illi hija wettqet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali miljoramenti, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Decide

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

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.

[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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Maria Rosaria k/a Mary Rose Barbara hija l-inkwilina tal-fond 88, Litz, Triq ir-Rebħa, Il-Gżira ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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