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

Illum 4 ta' Frar 2025

Rikors Numru 129/2024

Alexander Briffa (K.I. 533174M) u
Charlene Darmanin (K.I. 480882M)

Vs

Emanuel Cassar (K.I. 016448M) u
Pauline Cassar (K.I. 715152M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-5 ta' Marzu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sid tal-fond, bin numru hamsin ***(51) fi Triq San Gwann, Bormla****.*

2. Dan il-fond ilhu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel is-sena 1995 mill-intimati u qed ihallsu l-ammont ta' tlett mija hamsin Ewro (€350) kera fis-sena; (Dok CD).

3. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 (l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera għandu dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn jitlob li l-ammont pagabbli bħala kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li jiġi ippreżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri u ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Bord tal-Kera għandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

5. Illi fejn il-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 mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera għal-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

*1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Emanuel Cassar (K.I. 016448M) u Pauline Cassar (K.I. 715152M** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien ghal żmien jissostitwuhom;*

*2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru **51 Triq San Gwann, Bormla** jiġu rivedut għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;*

*3. Jordna u jikkundanna lill-intimati **Emanuel Cassar (K.I. 016448M) u Pauline Cassar (K.I. 715152M** jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

4. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-8 ta' April 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, sta għar-rikorrenti li jġibu prova sufficjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz numru 50, Triq San Ġwann, Bormla, ossia li huma sidien il-kera tal-istess fond, liema titolu qiegħed jiġi kkontestat stante li l-esponenti huma s-sidien tal-fond 50, Triq San Ġwann, Bormla u l-kera li huma ħallsu dejjem ħallsuha għall-fond 51, Triq San Ġwann, Bormla;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sta għar-rikorrenti wkoll li jġibu prova li huma tassew jitħallsu l-kera mingħand l-esponenti fl-ammont imsemmi fir-rikors promotur;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti Emmanuel Cassar għandu 'l fuq minn sitta u sebgħin (76) sena, filwaqt li martu Pauline Cassar għandha 'l fuq minn tnejn u sebgħin (72) sena. L-uniku introjtu li għandhom l-esponenti hija l-pensjoni li jirċievi mill-Gvern ta' Malta l-esponenti Emmanuel Cassar, u huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma wettqu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, u fatturi oħra li se jirriżultaw fil-mori tal-kawża, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali li ma jifilħux iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar parteċipi f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' April, 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 ppreżentata fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 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 jikru l-fond numru 51, Triq San Ġwann, Bormla lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebit u mmarkat bħala **Dok.CD1**[1] li ġie ppreżentat mir-rikorrenti permezz ta' Nota fit-22 ta' Ottubru, 2024[2] liema dokument baqa' ma ġiex ikkontestat jew kontradett.

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 sebgħa u sebgħin (77) sena u tnejn u sebgħin (72) sena rispettivament.

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

[1] Dan id-dokument huwa kopja tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-15 ta' Marzu 2022 fl-atti tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli.

[2] Fol.36-42 tal-atti proċesswali.

erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[3] Filwaqt li 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).

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.[4] Filwaqt li 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.

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.

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 għoxrin elf ewro (€125,000).

---

[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 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, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, 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 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

---

[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.

*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.

Fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi huma wettqu fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew 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-inkwilini 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' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[9]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

[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.*
[9] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 51, Triq San Ġwann, Bormla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fis-sena;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Emanuel Cassar (K.I. 016448M) u Pauline Cassar (K.I.715152M) jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. 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