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

Illum 4 ta' Frar 2025

Rikors Numru 102/2024

Saviour Galea (K.I.418861M)

Vs

Alfred Caruana (K.I.92755M) u
martu Maria Rosaria Caruana (K.I.715155M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrent** fis-26 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti ghandu bi proprjeta' d-dar ufficjalment markata bin-numru wiehed u ghoxrin (21), fi Sqaq San Adeodato, iz-Zejtun, li huwa wiret minghand ommu Maria Galea, li mietet fl-4 ta' Jannar 2012, u s-successjoni taghha giet dikjarata skond il-ligi b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi tat-tlettax (13) ta' Marzu elfejn u tnax (2012).

Illi dan il-fond jinsab mikri ghal skop residenzjali lill-intimati Alfred Caruana u martu Maria Rosaria Caruana, u ilu hekk mikri lilha ghal diversi snin.

Illi l-ahhar kera li hallset l-intimata kienet fis-somma ta' €210 (mitejn u ghaxar Ewro) fis-sena, pagabbli fil-Milied u fil-25 ta' Gunju ta' kull sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-beni immobbli llum.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponent jitlob li l-kera ta' din id-dar jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond ***l-art. 4A(3)(c)*** *tal-Kap. 69, u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar 21, Sqaq San Adeodato, Zejtun;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn din id-dar u jirrilaxxjawha battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponent ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar 21, Sqaq San Adeodato, Zejtun ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponent il-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenza kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fl-1 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-attur jeħtieġlu jipprova t-titolu tagħhom u li huwa s-sid uniku tal-fond;

2. Illi għandha ssir korrezzjoni dwar l-isem tar-rikorrent, u ċioè jekk hux Saviour Galea jew Saviour Sammut;

3. Illi l-intimati ma għandhomx proprjetà alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri;

4. Illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq;

5. Illi l-intimati huma t-tnejn pensjonanti u għalhekk l-esponenti ċertament jissodisfaw l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u

għandhom jiġu awtorizzati jibqgħu jirrisjedu fil-fond hawn fuq imsemmi b'titolu validu ta' kera;

6. Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta, żammu l-proprjetà in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni tajba u dejjem aġixxew b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħhom bħala kerrejja u dan kif jista' jiġi ppruvat fil-mori;

7. Illi f'każ li jiġi stabbilit awment fil-kera, dan il-Bord għandu iqis l-fatturi kollha, fosthom l-età tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tal-intimati versus dak tar-rikorrenti sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi bil-liġi u liema awment għandu jitqies gradwalment;

8. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera diġà ġiet rdupjata xi snin ilu;

9. Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistix il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;

10. llli l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, inkluż permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;

11. Illi għaldaqstant, l-esponenti umilment jissottomettu illi t-talbiet kif kontenuta fir-rikors promotur tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu u li t-talba sabiex il-kera tizdied għall-massimu ta' tnejn (2) fil-mija għandha tiġi miċħuda u l-massimu stipulat fil-liġi ċertament ma għandux jiġi akkordat.

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 fil-25 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 r-rikorrent jikri l-fond numru 21, Sqaq San Adeodato, iż-Żejtun lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebit u mmarkat bħala **DokSG1**[1]li jinsab anness flimkien mar-rikors pomutur.

[1] Dan id-dokument huwa kopja ta' Kuntratt Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tat-13 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi.

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 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]

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 sittin elf ewro (€160,000).

---

[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 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 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 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 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'

---

[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.
[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.*

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 iqis (fost diversi fatturi oħra) il-benefikati illi huma għamlu 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' tliet elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri;
2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 21, Sqaq San Adeodato, Żejtun għall-ammont ta' tliet elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati Alfred Caruana (K.I.92755M) u Maria Rosaria Caruana (K.I. 715155M) jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati stante li din ġiet sorvolata permezz ta' digriet datat 20 ta' Jannar 2025,, filwaqt li 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