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

Illum 04 ta' Frar 2025

Rikors Numru 65/2024

Stephen sive Etienne Zammit (K.I. 348245M), Theresa sive Tessie Zammit (K.I. 413043M), Mireille Zammit (K.I. 502174M), Veronique Zammit (K.I. 224679M), Aloisia sive Louisette Pace (K.I. 433146M), Maria Assunta sive May Pace (K.I. 1005348M), Maria sive Marion Pace (K.I. 315654M), Lawrence Pace (ID 704259M), Paul Bezzina (K.I. 058551G) u Joseph Pace (K.I. 702652M) f'ismu proprju u bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rappresentanza tal-assenti Adelaide Maria Pettett (British Passport BBR125740727)

-vs-

Rita Cassar (K.I. 301368M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Stephen sive Etienne Zammit et** fit-8 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficcjali erbgha u sebghin (74), Triq Sant'Anton, il-Birgu.*

2. *Illi l-istess fond huwa mikri lill-intimata Rita Cassar, u l-kirja tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija disgha u hamsin (1995).*

3. *Illi l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) kif gie deciz fis-sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Stephen sive Etienne Zammit et vs. Rita Cassar** (Rikors Nru: 487/2022) moghtija nhar is-17 ta' Jannar 2024. Kopja tas-sentenza hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. A** u l-process tal-kawza ghandu jigi allegat mal-atti ta' dan ir-rikors billi l-provi migbura huma rilevanti ghal din il-kawza ukoll.*

4. *Illi l-kera hija issa fl-ammont ta' madwar mitejn u sbatax-il Euro u hamsin ċenteżmu (€217.50) fis-sena, liema kera bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq, kif jirrizulta mill-istima peritali hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B**.*

5. *Illi bl-applikazzjoni l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrejja tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq;*

6. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors sabiex jigi deciz jekk l-intimata Rita Cassar tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tigi riveduta l-kera u, jekk hemm bzonn, jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, jew inkella tinghata ordni ai termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69.*

7. *Illi billi l-fond imsemmi huwa d-dar ta' abitazzjoni tal-intimata qed tigi notifikata b'dan ir-rikors l-Awtorita` tad-Djar.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, wara illi jaghmel id-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni,

(a) *Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej l-intimata Rita Cassar ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(b) F'kaz illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond bin-numru ufficcjali erbgha u sebghin (74), Triq Sant'Anton, il-Birgu għandha tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ, u jekk ikun il-każ, jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(c) Jordna li ghandha tibda titħallas lir-rikorrenti tali kera hekk kif awmentata b'effett mill-iskadenza li jmiss;

(d) F'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jaghti rimedju ai termini termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz ordni illi l-intimata ma ghadhiex jedd tibqa' ggedded il-lokazzjoni u li ghandha tizgombra mill-fond fi zmien prefiss minn dan l-Onorabbli Bord kif ukoll li l-intimata ghandha thallas kumpens sad-data effettiva tal-izgumbrament taghha mill-fond;

Ra r-risposta ta' **Rita Cassar** ippreżentata fi1-11 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Kwantu ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici, l-eccepjenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni fil-kirja li ghandha dwar il-fond mertu tal-kawza.

2. In kwantu r-raba' talba hija diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjenti minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda billi l-eccepjenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li tgawdi fuq dan il-fond.

3. Minghajr pregudizzju, u ghall-bqija, l-eccepenti tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' dan il-Bord dwar it-tieni u t-tielet talbiet talbiet tar-rikorrenti, purke:

(a) jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali taghha, u l-valur tas-suq tieghu llum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;

(b) dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-eccepjenti tal-obbligi kollha lokatizji taghha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffissa l-kera oghla ghall-istess fond.

4. L-eccepjenti llum ghandha 55 sena u tbati minn ansjeta' severa, u dipressjoni. Dejjem hadmet bhala impjegata tal-Gvern, bil-paga, u m'ghandhiex skola partikolari, u lanqas mezzi sufficjenti biex tixtri fejn toqghod. M'ghandhiex proprjeta' taghha wahedha, jew gid iehor li tista' tuzah biex ikollha residenza alternattiva bil-mezzi proprji.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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 n-Nota Ġuramentata tal-intimata 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 74, Triq Sant'Anton, il-Birgu u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien man-Nota pprezentata fit-28 ta' Ġunju 2024.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sitta u ħamsin (56) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji 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' sitt mitt elf ewro (€600,000).

---

[1] 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.

[2] 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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha investimenti li la huma negligibbli pero` lanqas sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 gie 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` tieghu 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` stess mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[4]**, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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-

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] 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

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)"*[6]

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-inkwilina 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' tnax-il elf ewro (€12,000) fis-sena.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-iskadenza li kien imiss wara l-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment 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.**[7]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), Triq Sant'Anton, il-

[6] *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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnax-il elf ewro (€12,000) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jichad it-tielet talba stante li l-kera riveduta għandha tibda tithallas b'effett mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. 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