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

Illum 4 ta' Frar 2025

Rikors Numru 114/2024

Professur John Andrew Schembri u
Anna Maria Pace Moore
(K.I. Nru. 118749M u 845551M b'mod rispettiv)

Vs

Concetta *sive* Cettina Bugeja (K.I. Nru. 0267239M)
u L-Awtorita' tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-28 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji assoluti tal-fond bin-numru 14 fi Saint Dominic Street, Vittoriosa (Birgu), gia' qabel numru 6 fi Tower Road, Vittoriosa (Birgu).*

2. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' l-imsemmija proprjetà hekk kif ahjar deskritt fir-rapport mhejji min-Nutar Pubbliku Dr. Naomi Mugliette illi kopja tieghu hi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok: A**'.Ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '**Dok: B**'.*

3. *Illi dan il-fond huwa prezentement mikri lill-intimata u ilu hekk mikri lilu ghal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995 u ghaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimata ghandha d-dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.*

*__4.__ Illi l-imsemmi inkwilina tinsab thallas l-ammont ta' mitejn u disa' ewro u hamsa u sittin ċenteżmi (€209.65) bhala kera fis-sena. Kopja ta' cedola ta' depozitu relattiva qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok: C**'. L-imsemmija inkwilina tgharaf lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjetà fuq deskritta u kif ukoll bhala s-sidien tal-kera relattiva hekk kif implicitament dezunt mic-cedola ta' depozitu li hi tressaq sabiex tiddepozita l-kera taht l-awtorità gudizzjarja.*

__5.__ Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 (Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

***Ghaldaqstant,** ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – jghogbu:*

***I.** Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 14 fi Saint Dominic Street, Vittoriosa (Birgu) gia' numru 6 fi Tower Road, Vittoriosa (Birgu) u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

***II.** Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar, 2023 u l-31 ta' Dicembru, 2023 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru, 2023 u/jew dak il-perjodi rilevanti skond il-Ligi;*

***III.** F'kaz li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura jiddikjara xjolta il-kirja vigenti favur l-intimata u jordna li l-inkwilina tkun permessa sa' zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat minnha filwaqt li jiffissa l-kumpens idoneju pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;*

***IV.** F'kaz li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur*

liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar, 2024.

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fit-13 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi, preliminarjament, għandu jiġi umilment rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemporaw ruħhom mall-liġijiet viġenti. Dan ifisser li ma tistax tiġi attribwita lilhom ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, u dan qed jingħad fl-eventwalita' li dan il-Bord jakkolji tali talbiet tar-rikkorenti:

2. Illi, in vista tal-premess, l-eċċipjenti jirrilevaw li huma ma jsibu l-ebda diffikolta' li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi, u dan stante l-fatt li huma m'għandhomx dħul sostanzjali, u dan mal-eventwali rimedju li dan il-Bord jogħġbu jagħtihom fl-eventwalita' ta' akkoljiment tat-talbiet surreferita:

3. Illi, f'kull każ, u kategorikament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodissfaw l-kiriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilita fir-regolament dwar it-tkomplija tal-kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Ma' dan l-eċċipjenti jagħrfu lil dan il-Bord li huma anzjani, biex b'hekk il-pożizzjoni tagħhom hi fi stat akbar ta' diffikolta' fiċ-ċirkostanzi:

4. Illi, kemm il-darba l-Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti, hekk kif jitlob l-istess Regolament u kif ukoll jieħu kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe', il-fatt tal-limitazzjoni fid-dħul tagħhom. Magħdud ukoll mal-fatt li l-fond in kwistjoni huwa l-unika residenza tagħhom, biex b'hekk huwa kruċjali għall-benesseri tal-istess:

5. Illi, il-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħolq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Iċ-ċifra msemmija ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond huwa biss il-massimu li biha l-proprjeta' tista' tinkera. B'hekk u tenut kont taċ-ċirkostanzi kwalsiasi perċentwali għandu jkun anqas minn tnejn fil-mija (2%):

6. Illi, l-eċċipjenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

7. B'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-21 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 ppreżentata fs-seduta tal-25 ta' Ġunju 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 14, Saint Dominic Street, il-Birgu lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur, li ma ġewx kontestati jew kontradetti.

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 ħamsa u tmenin (85) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.[2]

---

[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 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 tlett mija u ħamsin elf ewro (€350,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji 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-sidien li jieħdu frott mill-proprjeta` tagħhom 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.[3]
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**[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-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' sebat elef ewro (€7,000) fis-sena.

---

[3] 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.

[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.

[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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hi l-inkwilina tal-fond bin-numru 14, Saint Dominic Street, il-Birgu, gia' numru 6, Tower Road, Il-Birgu u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond bin-numru 14, Saint Dominic Street, il-Birgu, gia' numru 6, Tower Road, Il-Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef ewro (€7,000) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur