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

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 23/2023

Catherine Abdilla (K.I. 380066M),
Joseph Cassar (K.I 278667M),
Carmelo sive Charles Cassar (K.I. 374769M) u
Leonard Cassar (K.I. 397070M)

Vs

Martha Azzopardi (K.I.252748M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti wirtu flimkien u indivizament bejniethom minghand il-genituri taghhom Carmelo Cassar u Angela Cassar id-dar bl-arja taghha, ufficjalment markata bin-numru sebgha u erbghin (47), Triq San Leonardu, Kirkop, bil-kera ta' mija u hamsa u sebghin Ewro (€175) fis-sena, pagabbli kull Dicembru bil-quddiem.

Illi d-denunzja tas-successjoni u d-dikjarazzjoni causa mortis saru, u t-taxxa tal-boll thallset.

Illi l-ahhar kera li hallset l-intimata kienet ghall-iskadenza korrenti li ghalqet f'Dicembru 2022.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2022, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera 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 ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata wahedha hija l-inkwilina tad-dar bl-arja taghha 47, Triq San Leonardu, Kirkop, ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

*(ii) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tad-dar bl-arja taghha 47, Triq San Leonardu, Kirkop;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar bl-arja taghha 47, Triq San Leonardu, Kirkop, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-13 ta' Marzu, 2023, 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-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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 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.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimata** ippreżentata fid-29 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-atturi jridu qabel xejn, jipprovaw lil dan l-Onorabbli Bord it-titolu tagħhom sabiex jipprovaw illi huma s-sidien (jew l-unici sidien) tal-fond in kwistjoni.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tikkwalifika u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' din il-kawża.

3. Illi fil-mertu tal-istess talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qegħin jippretendu t-talbiet fuqha l-atturi tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta' fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiex tassativa f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Liġi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta', id-dizabilta u ċ-ċirkostanzi tal-esponent intimata.

5. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemporat ruhhu mal-obbligazzjonijiet tieghu qua inkwilin, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjeta' fi stat tajjeb.

6. Illi fil-mertu tal-istess talba, għandu jingħad illi l-pussess tal-esponenti huwa wieħed leġittimu u għalhekk hija ma tistax' tiġi żgumbrata meta tipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti mill-Liġi. Isegwi ghalhekk ili din it-talba tal-atturi hija legalment u fattwalment insostenibbli, u għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha.

7. Illi fir-rigward il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors ghandha ssir minghajr ma jittiehed qis tal-benefikati maghmula mill-inkwilina.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'ghandiex fond alternattiv fejn tista' jirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza taghha hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera.

9. Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispjjeż kontra tagħhom.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-8 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fid-9 ta' Awwissu 2023;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Ġunju 2024 fejn issosspenda l-prolazzjoni tas-sentenza u ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali fejn jagħtu valur lill-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali 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 47, Triq San Leonardu, Kirkop lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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 sebgħin (75) 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]

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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]

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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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' mitejn u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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'għandix 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

[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.

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.[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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fis-seba' eċċezzjoni l-intimata eċċepiet illi il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors għandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula minnha. Madanakollu dan il-Bord josserva illi l-intimata ma ressqet ebda prova tangibbli tal-istess benefikati. Madanakollu, jekk dawn saru, l-istess

---

[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.*

benefikati gawdiet minnhom l-istess intimata fil-kors tal-kirja *de quo* u l-Bord ma jidhirlux li għandu joħodhom in kunsiderazzjoni.

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' erbat elef u tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena.

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 li l-intimata waħedha hija l-inkwilina tad-dar bl-arja tagħha 47, Triq San Leonardu, Kirkop, għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba (enumerata (ii)) stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba (enumerata wkoll (ii));
3. Jilqa' r-raba' talba (enumerata (iii)) u jirrevedi l-kera tal-fond numru 47, Triq San Leonardu, Kirkop għall-ammont ta' erbat elef u tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta;
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