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

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 53/2023

Rita Farrugia (K.I. 248659)

Vs

(1) Angelo Sultana (K.I. 0652345M)
(2) Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Rita Farrugia** fit-2 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru 55, Triq il-Parrocca, Luqa u dan wara li l-esponenti wirtet l-imsemmi fond bi prelegat minghand missierha Guido Fenech kif ukoll xtrat ir-rimanenti porzjonijet minghand hutha, kif jidher mill-anness dokument immarkat Dok. RFl.

2. Illi l-esponenti meta saret padruna assoluta tal-fond 55, Triq il- Parrocca, Luqa, sabet illi l-imsemmi fond kien okkupat mill-intimat Angelo Sultana b'tritolu ta' kiri.

3. Illi l-esponenti qed tircievi l-ammont ta' Eur 372.00 fis-sena liema kirja hija sabet stabbilita mill-antekawza taghha u liema ammont qed jigi awmentat biss permezz ta' l-Att X tal-2009.

4. Illi ai termini ta' l-Att XXIV tal- 2021 u cioe l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, is-sidien tal-fond li qed jinkera ossia l-esponenti, ghandhom id-dritt li jintavolaw rikors quddiem il-Bord fejn

jintatab li l- kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' 1-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun gie intavolat ir-rikors filwaqt li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera.

5. Illi ai termini ta' l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69. Tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jordna test tal-mezzi ta' l-inkwilin liema test ikun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it- Tkomplija tal-Kirja, kif mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwhuhom. Dan it-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru tas- sebna li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil- 31 ta' Dicembru ta' l-istess sena imsemmija. It-test tal-mezzi ghandu jsegwi r -regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

6. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji ta ' dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-partijiet, jaghti decizjoni fejn il-kerrej jinghata sentejn (2) sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dawn is-sentejn ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, a bazi ta ' dak premess, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Angelo Sultana (KI.0652345M) ai termini ta' l- Att XXIV tal- 2021, 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- Kap.16 u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2022 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b' referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond 55, Triq il-Parrocca, Luqa, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma

jeccediex it-2 % fis-sena tal-valur liberu u frank tas- suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimat Angelo Sultana jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini ta' l-Att XXIV tal- 2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors.

4. Jordna illi f kaz illi l-intimat Angelo Sultana ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktartard minn sentejn minn Jannar 2023.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista tigi intavolata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' **Angelo Sultana** ippreżentata fl-20 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

Illi huwa ilu jghix fil-fond 55, Triq il-Parrocca Luqa mill-1970 mal-familjari tieghu;

Illi huwa dejjem hallas il-kera dovuta lill-intimata jew lil predecessuri taghha fit-titolu fil-hin;

Illi huwa dejjem ha hsieb il-fond bhala bonus pater familias;

Illi huwa ghandu dhul ferm baxx mill-pensjoni kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawza;

Illi huwa illum il-gurnata ghandu sebgha u sebghin sena (77) u dan il-fattur ukoll ghandu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Bord;

Illi hu lest li jissoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi kif ordnat minn dan l-Onorabbli Bord;

Illi finalment huwa ma ghandux ibaghti l-ispejjez ta' din il-kawza;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fil-25 ta' April 2023 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 tikri l-fond numru 55, Triq il-Parroċċa, Luqa lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha 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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tmienja u sebgħin (78) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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]

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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital

[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.

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 sittin elf ewro (€260,000).

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 intimat li għandu xi investimenti u depożiti bankarji li la huma negligibbli pero` lanqas sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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.[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

[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.

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-inkwilin 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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet 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.**[7]

Decide

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

---

[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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 55, Triq il-Parroċċa, Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Angelo Sultana jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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