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

Illum 06 ta' Frar 2025

Rikors Numru 20/2023

Kevin Caruana (K.I. 20073M),
Sylvana Caruana Melbourne (K.I. 406774M),
Corinne Trapani (K.I. 527573M) u
Christian Trapani (K.I. 399572M).

-vs-

Silvio (K.I. 43435M) u Carmen (K.I. 363951M) konjugi Borg
u
L-Awtorita` tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Kevin Caruana et** fis-16 ta' Jannar 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 23, Triq il-Flotta, Gżira (il-"**Fond**"), u dan kif jirriżulta mill-att t' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Licari datat is-6 ta' Lulju 2020 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok KC1**');*

2. *Illi fid-19 ta' Settembru tas-sena 1973, l-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk Henry u Laura Caruana ġew infurmati mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali illi l-Fond in kwistjoni kien soġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni bin-*

*numru 01649. Di fatti, nhar is-7 ta' Lulju tas-sena 1975, il-Fond ġie allokat lill-intimati konjugi Borg (kopja tad-dikjarazzjoni tagħhom qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok KC2**');*

3. *Illi minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla għajr illi jirrikonoxxu lill-intimati konjugi Borg bħala l-inkwilini tal-Fond b'dan illi inħolqot relazzjoni ġdida sfurzata ta' kera bejn l-inkwilini u l-antekawża tar-rikorrenti stante illi t-titolu tal-inkwilini kien wieħed protett bid-dispożizzjonijiet tall-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri;*

4. *Illi minkejja illi fl-4 ta' Novemberu tas-sena 2003, il-Fond hawn fuq imsemmi ġie derekwiżizzjonat mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok KC3**'), l-inkwilini xorta waħda baqgħu fil-pussess tal-Fond stante illi l-kera illi huma jgawdu hija waħda protetta kif spejgat;*

5. *Illi matul is-snin u bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera tal-Fond ġiet awmenta, biex b'hekk preżentament il-kera mħallsa mill-intimati konjugi Borg hija fl-ammont ta' mitejn, u disgħa Euro erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena;*

6. *Illi l-kera illi jħallsu l-intimati Borg hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi r-rikorrenti huma projbiti ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-Fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta', u dan minħabba l-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti riċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u previja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. ***Jordna*** *t-test tal-mezzi tal-intimati Silvio u Carmen konjugi Borg ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;*

ii. *F'każ illi l-intimati Silvio u Carmen konjugi Borg jissodisfaw it-test tal-mezzi,* ***jawmenta u/jew jirrevedi*** *l-kera attwali fuq il-fond bin-numru '23, Triq il-Flotta, Gżira', għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2023 u konsegwentement jordna lill-intimati sabiex jibdew jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

iii. *F'każ illi l-intimati Silvio u Carmen konjugi Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi,* ***jordna u jiddeċiedi*** *illi l-intimati Silvio u Carmen konjugi Borg għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

iv. *Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Ra r-risposta ta' **Silvio Borg et** ppreżentata fit-3 ta' April 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ghandhu jigi nnotat illi l-fond li jgib in-numru 23, li jinsab gewwa Triq il-Flotta gewwa l-Gzira ilu residenza tal-konvenuti konjugi Borg mis-sena elf disgha mija sitta u sebghin (1976).*

2. *Illi l- kirja in kwistjoni giet koncessa bhala kirja residenzjali fuq maisonette fejn kien hemm bzonn ta' xi alterazzjonijiet strutturali kif ser jigi ppruvat waqt it trattazzjoni tal-kaz odjern.*

3. *Illi l-konvenuti ma għandhom l-ebda residenza oħra la taghhom u lanqas taht xi titolu iehor.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it- talba qatt ma giet maghmula permezz tal- ittri ufficjali u ghalhekk ma tinkwadrax ruha f' dak li hemm indikat 'ad validatem ai termini tal- Artikolu 9(a)(1) tal- Kap 69 u ghalhekk dan il- Bord ma jistax jordna l- izgumbrament mitlub ai termini tal-istess Artikolu u ghalhekk l-interpellanza ghal-hlas ma saret qatt.*

5. *Illi l- kera dejjem thallset fl-intier taghha u fiz-zmien koncess mis-sidien u qatt ma kien hemm xi diffikulta ghal hlas inkluz l-awment.*

4. *Illi l-konjugi Borg illum huma penzjonanti u rtirati u ma jaghmlu l-ebda xogħol u ħlief il-qligħ tal-penzjoni m'ghandhomx.*

6. *Illi l-fond saritlu hafna manutenzjoni matul is-snin kif ukoll nbniet kamra tas-sodda ghal-ulied tal-konvenuti kif ukoll inbniet gallarija u shower dejjem a spejjez tal-konvenuti .*

7. *Illi jeżistu ċ-ċirkustanzi kollha għala għal raġunijiet soċjali din il-liġi kellha tagħmel konsiderazzjoni ta' dak li hemm previst fl-Att li qed jiġi ċitat mill-istess rikorrenti.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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 23, Triq il-Flotta, Gżira lill-intimati.

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

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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 kellhom tmienja u tmenin (88) sena u tnejn u sebgħin (72) sena rispettivament.

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). Filwaqt li persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-kapital ma jridx jeċċedi 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

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, 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 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' tliet mija u ħamsa u sittin elf ewro (€365,000).

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 inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom mezzi finanzjarji li la huma miżeri pero` lanqas straordinarji, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif trid 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` 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 ghad-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 minnha. 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.

Fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-manutenzjoni mwettqa fil-fond u anke l-benefikati. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża, tali mautenzjoni u benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana

[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

[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.*

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' sebat elef u tliet mitt ewro (€7300) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Silvio u Carmen konjugi Borg jissodisfaw it-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond bin-numru 23, Triq il-Flotta, Gżira għall-ammont ta' sebat elef u tliet mitt ewro (€7300) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn mhux inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur