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

Illum 04 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 551/2023

JOSEPH FALZON [K.I. NRU. 963547M],
MARY ROSE VIGNA [K.I. NRU. 98248M] U
STEPHEN FALZON [K.I. NRU. 963647M]

-vs-

MARY SIVE MIRIAM BORG
U **L-AWTORITÀ TAD-DJAR BĦALA AMICUS CURIAE**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Falzon et** fl-10 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond urban numerat mija wiehed u ghoxrin (221), fi Triq San Gaetano fil-Hamrun, liema proprjetà tikkonsisti minn dar ta' zewg sulari bl-arja u l-bejt taghha.*

2. *Illi dan il-fond huwa prezentement mikri lill-intimata u ilu hekk mikri lilha 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.*

3. *Illi l-intimata, u qabilha zewgha u qablu missieru, ilha tikri din il-proprjetà minghand l-esponenti ghal snin twal, u dan ghal kera irrizorja li eventwalment zdiedet ghall-ammont ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185.00c) fis-sena, salv ghal xi awmenti*

*ohra li setghu applikaw minn zmien ghal zmien (vide '**Dok: A**' anness konsistenti f'numru ta' cedoli ta' depozitu ta' kera).*

4. *Illi l-fatti hawn fuq deskritti huma indiskussi u ta' natura oggettiva tant li kienu l-isfond u l-bazi tal-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet «Joseph Falzon et v. Avukat ta' l-Istat et» li gew decizi fit-28 ta' Settembru, 2023 (ref. nru. 177/2020/FDP) u liema proceduri huma definittivi u li ghaddew in gudikat. Kopja legali tas-sentenza appena msemmija tinsab hawn annessa u mamrkata bhala '**Dok: B**'.*

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, 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

6. *Illi jigi rilevat illi minn rapport peritali ex parte ottenut mir-rikorrenti precedenti ghall-prezenti procediment u dawk Kostituzzjonali, il-valur tal-fond mertu ta' din il-kawza inghata valur ta' erbgha mija u hamsin elf ewro (€450,000.00c) (vide '**Dok: C**' anness). Minn relazzjoni peritali t'espert mahtur mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-proceduri fl-ismijiet «Joseph Falzon et v. Avukat ta' l-Istat et» (ref. nru. 177/2020/FDP) il-valur tal-fond – dejjem fl-isfond ta' dawk il-proceduri – gie stmat ghal tlett mija u hamsa u ghoxrin elf ewro (€325,000.00c) (vide '**Dok: D**' anness).*

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 urban numerat mija wiehed u ghoxrin (221), fi Triq San Gaetano fil-Hamrun, liema proprjetà tikkonsisti minn dar ta' zewg sulari bl-arja u l-bejt taghha 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-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar, 2022 u l-31 ta' Dicembru, 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru, 2022 u/jew fuq 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, 2023.*

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fil-11 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna.*

2. *Illi jiġi rilevat li l-esponenti ilha tikri l-fond in kwistjoni minn qabel l-1995.*

3. *Illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

4. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont sa 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:*

   (i) *Illi l-esponenti hija pensjonanta ta 'l fuq minn sebgħin (70) sena*

   (ii) *Illi jiġi rilevat li fl-eventwalità li l-esponenti tikkwalifika għall-iskema tal-Awtorità tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li tissodisfa t-test tal-mezzi u tikkwalifika għall-iskema, titpoġġa fl-impossibilità li tħallas il-kera dovuta. Għalhekk fl-umli fehema tal-esponenti l-awment għandu jkun anqas minn 2%.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' April, 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 221, Triq San Gaetano, il-Ħamrun lill-intimata. Illi l-Bord jinnota li fir-rikors promutur hemm diskrepanza bejn il-kliem u n-numri fir-

rigward tan-numru tal-fond in kwistjoni. Madanakollu mill-atti jirrizulta li n-numru tal-fond in kwistjoni huwa dak li jġib in-numru 221.

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, fosthom sentenza fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat tal-Istat et*** deċiża fit-28 ta' Settembru 2023 mill-Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali), liema kawża kienet tirrigwarda l-kirja tal-fond in kwistjoni.

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 sebgħa u sebgħin (77) 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

---

[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.

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.

Illi l-intimata esebiet ċertifikat mediku dwar il-kundizzjoni medika tagħha u kif ukoll EU Disability Card. Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin jkollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimata ma taqbiżx l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.

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' erba' mija u ħamsa u ħamsin elf ewro (€455,000).

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 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-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, 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-

---

[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.*

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' disat elef u mitt ewro (€9,100) 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 jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond urban numru 221, fi Triq San Gaetano fil-Ħamrun, liema proprjetà tikkonsisti minn dar ta' żewg sulari bl-arja u l-bejt tagħha 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 ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' r-raba' talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond 221, Triq San Gaetano, il-Ħamrun ghandha tigi riveduta ghal ammont ta' disat elef u mitt ewro (€9100) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
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