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

**Illum 4 ta' Marzu 2025**

**Rikors Numru 523/2023**

**(1) Mary Xuereb (K.I.0538440M)**
**(2) Carmen Cassar (K.I.0638841M)**
**(3) Annie Sciberras (K.I.0141043M)**
**(4) John Dalli (K.I.84446M)**
**(5) Emmanuela Dalli (K.I.696747M)**
**(6) Fedele Dalli (K.I.0519149M)**
**(7) Dorothy Uhlenhaut (K.I. 0541452M)**
**(8) Patrick Dalli (K.I. 521555M)**
**(9) Josephine Dalli (K.I. 0671850M)**

**Vs**

**John Muscat (K.I. 598857M)**
**u**
**l-Awtorita` tad-Djar (bħala amicus curiae)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Xuereb et** fl-20 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond 1, Sqaq Il-Fidwa, ġewwa Il-Gudja, antecedentement magħruf bħala 2, Main Street, Alley 4 ġewwa Il-Gudja, Malta;*

*2. Illi dan il-fond għadda lir-rikorrenti tramite s-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom John Mary Dalli u Giovanna Dalli (vide Dokumenti annessi u mmarkati Dok 'A' u 'B' rispettivament);*

*3. Illi l-ġenituri tar-rikorrenti krew il-fond de quo lill-missier intimat John Muscat. Maż-żmien l-imsemmi intimat Muşcat baqa' jirrisjedi fil-fond de quo u qed jinvoka id-dritt li ilu jirrisjedi fil-fond taħt it-titolu ta' kera sa minn qabel l-1995;*

*4. Illi preżentement ir-rikorrenti m'humiex jirċievu ħlas tal-kirja tal-fond;*

*5. Illi in ogni caso il-kera illi hija dovuta b'kull rispett, żġur ma tirriflettix il-prezz reali tal-kera fis-suq miftuħ, liema kera hija baxxa wisq meta kkomparata ma dak li r-rikorrenti jistgħu idaħħlu realment fuq suq miftuħ;*

*6. Illi f'kull każ jekk jirriżulta li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta fl-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-djar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fiwr-rigward tal-kera;*

*7. Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolament dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa u kwalunkwe liġi li tista tkun in forza minn żmien għal żmien;*

*8. Illi f'każ li jirriżulta li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jippermetti l-intimati żmien ta' sentejn (2) sabiex il-Fond de quo agitur jiġi vakat u f'każ illi dan iseħħ tikkundanna lill-intimat iħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli;*

*Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:*

1. *Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat John Muscat ma jinkwadrax ruħu fid-definizzjoni ta' inkwilin fit-termini tal-Kapitolu disgha u sittin (69) tal-Ligijiet ta' Malta, u li għaldaqstant għandu jiġi ordnat jiżgombra l-fond in kwistjoni;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat 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 tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin intimat u fuq il-kapital tal-istess inkwilin konvenut.*

3. *Wara li jkun sema' l-partijiet sommarjament, u dan il-Bord jidhirlu opportun, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors;*

4. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat John Muscat ma jissodisfax îl-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li hu jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakant, oltre' li jiġu ordnati jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandiex tiġi ikkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel;*

5. *Jordna f'każ illi l-intimat John Muscat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat John Muscat mill-fond 1, Sqaq Il-Fidwa, ġewwa Il-Gudja, anteċedentement magħruf bħala 2, Main Street, Alley 4 ġewwa Il-Gudja, Malta;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-21 ta' Diċembru, 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-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 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 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](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 qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.*

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

Ra r-risposta ta' **John Muscat** ippreżentata fit-12 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

*1. Illi l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-esponenti kif mitlub fir-raba (4) u l-ħames (5) talba tar-rikors promutur;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'ghandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment tenut kont tal-għan soċjali li l-kontroll tal-kirja qegħda sservi fir-rigward tal-esponenti;*

*3. Illi mhux minnu li kif eċċepit mir-rikorrenti li huma m'humiex jirċievu ħlas tal-kirja tal-fond, iżda minħabba li sid il-fond kienet ġiet nieqsa u l-esponenti ma kienx a konxxenza ta' min kienu l-werrieta tagħha sabiex jeżimi ruħu minn kull responsabilta' l-esponenti kien qiegħed jadixxi lill-Onorabbli Qorti u taħt l-awtorita' tagħha iddepożita l-ammonti kollha hekk kif dovuti għall-kera permezz ta' ċedoli ta' depożitu annwali hekk kif jidher fid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. 'A'**;*

*4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-18 ta' April 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 numru 1, Sqaq il-Fidwa fi Triq il-Kbira, Il-Gudja lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdehom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sitta u sittin (66) sena.

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

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u>** persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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.[2]

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.

---

[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 minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż 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 tletin elf ewro (€230,000).

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux 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 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**

[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.

**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-Liġijiet 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-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' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023. 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]

---

[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.

**Decide**

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante illi l-intimat John Muscat jinkwadra ruħu fid-definizzjoni ta' inkwilin ai termini tal-Artikolu 2(a)(i) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXVII tal-2018 l-kera tal-fond numru 1, Sqaq il-Fidwa fi Triq il-Kbira, Il-Gudja għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena pagabbli mill-intimat John Muscat kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza filwaqt illi jiċħadha fil-kumplament stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad il-ħames talba u għaldaqstant jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat u dana peress li ġie stabbilit li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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**