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

Illum 4 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 746/2022

Adriana Borg ID 144958M, Stefan Camilleri ID 120861M, Santina Camilleri ID 6566M, Marie Rome Amato Gauci ID 437784M, Roberta Borg ID 402059M u Maria Von Brockdorff ID 613956M

Vs

Maria Carmela *sive* Carmen Callus ID 586541M u b'digriet tas-26 ta' Novembru 2024 ġiet kjamata in kawża Stacey Callus (ID 66978M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-appartament li jinsab fl-indirizz 35, Flat 6 Triq Pace, Sliema. Dan l-appartament huwa mikri lill-intimata Carmen Callus bil-kera ta' €335.43 fis-sena, minn qabel is-sena 1995.

2. Illi a` tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena.

3. Illi flimkien mal-inkwilina jghixu fl-istess dar Stacey Callus (ID 66978M) u May Callus (ID 168102L) li ghandhom jigu nkluzi fit-test tal-mezzi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 jew data ohra li joghgbu jiffisa dan il-Bord.

(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimata ma tghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2022, 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** ppreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

I. *ILLI, in linea preliminari, ghandha tigi kjamata fil-kawza bint l-esponenti, ossija Stacy Callus, detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 66978 (M), billi l-istess Stacy Callus, minbarra li minn dejjem ghexet fil-fond meritu tal-proceduri odjerni - ossija mit-twelid, sal-gurnata tallum - giet rikonoxxuta bhala kerrejja ta' dan l-istess fond skond ligi validament fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, tant illi, ghal snin twal, l-ircevuti tal-kera relattiva nhargu f'isem l-istess Stacy Callus (**DOK: A**);*

II. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti u Stacy Callus jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna, billi huma m'ghandhom l-ebda proprjeta' mmobbli ohra, taht kwalsiasi titolu, li fiha jistghu jirrisjedu;*

III. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti u Stacy Callus jissodisfaw bis-shih l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), biex b'hekk m'ghandhomx jigu kostretti jivvakaw il-fond meritu tal-proceduri odjerni;*

IV. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi kera ghola minn dik li bhalissa jhallsu l-esponenti u Stacy Callus, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha tal-ligi, flimkien ma' fatturi ohrajn inkluz, izda mhux biss, l-eta' u l-istat finanzjarju tal-istess esponenti u ta' Stacy Callus;*

V. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti u Stacy Callus jemmnu illi, fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan il-Bord, ghandha twiegeb l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha, u mhux l-esponenti u Stacy Callus;*

Ra illi permezz ta' digriet datat 26 ta' Novembru, 2024 ġiet kjamata in kawża Stacey Callus (K.I. 66978M) fejn hija tat ruħha notifikata bir-rikors promutur u bid-Digriet tas-27 ta' Settembru 2022 u assoċjat ruħha fir-risposta tal-intimata Maria Carmela *sive* Carmen Callus ppreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2023;[1]

Ra n-Nota b'Affidavit tal-kjamata in kawża Stacey Callus ppreżentata fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2024[2] li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi;

[1] A fol. 66
[2] A fol. 71-73

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra x-xhieda kif traskritta tal-kjamata in kawża Stacey Callus mogħtija nhar l-26 ta' Novembru 2024;[3]

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 li jinsab fl-indirizz 35, Flat 6, Triq Pace, Sliema lill-kjamata in kawża.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti ma' żewġt Noti ippreżentati fit-30 ta' Marzu 2023[4] u fl-24 ta' Settembru 2024.[5]

Illi fl-udjenza tas-26 ta' Novembru 2024 ġie vverbalizzat is-segwenti:

"Dr. Peter Caruana Galizia u Dr. Alexander Schembri jiddikjaraw illi jaqblu li illum il-ġurnata l-inkwilina tal-fond 35, Flat 6, Triq Pace, Sliema, hija biss Stacey Callus."[6]

Illi fl-affidavit tagħha Stacy Callus qalet illi ommha bħalissa tinsab rikoverata fl-Isptar St. Vincent De Paul, għaliex tbati bid-dimenzja, u ma tafx jekk terġax tirritorna lura d-dar.[7]

Illi l-Bord jibda biex jinnota illi stante illi ġie dikjarat li l-inkwilina tal-imsemmi fond illum il-ġurnata hija biss Stacey Callus, ai fini tat-test tal-mezzi stipulat mil-Liġi, se jsir eżami biss tal-mezzi tal-imsemmija Stacey

[3] A fol. 68-70
[4] A fol. 20
[5] A fol. 39
[6] A fol. 66.
[7] A fol. 72

Callus u se jkun qed jillibera lil Maria Carmela sive Carmen Callus mill-osservanza tal-ġudizzju.

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-kjamata in kawża jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża hija kellha ħamsa u erbgħin (45) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u tletin (36) u ħamsa u erbgħin (45) sena, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tmienja u tletin elf ewro (€38,000).[8]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u tletin (36) u ħamsa u erbgħin (45) sena, tkun tissodisfa t-test tal-kapital, jekk l-istess kapital ma jeċċedix d-disgħin elf ewro (€90,000) għall-perjodu rilevanti.[9]

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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-kjamata in kawża taqbeż l-ammonti ta' dħul

---

[8] 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.

[9] 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.

u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa 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 Teknići tal-Bord, il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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 kjamata in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha mezzi limitati, 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.[10]

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-

[10] 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.

proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[11], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[12] 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)"*[13]

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-inkwilina 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' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. 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.**[14]

---

[11] 1 ta' Diċembru 2021.

[12] 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.

[13] *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.*

[14] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Carmela sive Carmen Callus u l-kjamata in kawża Stacey Callus billi:

1. Jillibera lill-intimata Maria Carmela sive Carmen Callus mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u jiffissa l-kera tal-fond 35, Flat 6, Triq Pace, Sliema fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mill-1 ta' Ġunju 2021;
3. Jiċħad it-tieni talba stante li ġie stabbilit li l-inkwilina Stacey Callus tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
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