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

Illum 4 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 256/2023

Alfred Mifsud (K.I. 329947M) f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' Suzanna Larsen-Andux, Paul Larsen, u Carmel J. Borg attwalement imsefrin, kif debitament awtorizzatt permezz tal-prokuri hawn annessa bhala Dok. P1, P2 u P3
Maria Abela (K.I. 268346M)
Doris Abela (K.I. 370651M)
Adrian Borg (K.I. 577989M) u Mariana Borg (K.I. 581388M)
Alfred Borg (K.I. 735046M)
Dennis Micallef (K.I. 454150M)
Godwin Micallef Bellaio (K.I. 828155M)
Carmen Zammit (K.I. 1064746M)
Frances Abela (K.I. 17446M)
Doris Dimech Bounty (K.I. 610452M)
Carmen Galea (K.I. 867048M)
Norman Scott (K.I. 485143M)
Cressida Sciberras Scott (K.I. 52572M)
Annika Vella Scott (K.I. 422577M)
Thomas D'Anastasi (K.I. 156953M)
Julie Spiteri (K.I. 323647M)
Pauline Bugeja (K.I. 434250M)

Vs

George Caruana (K.I. 452749M)
Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-10 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma l-enfitewti temporanji tal-fond bin-numru ufficjali hamsa u sittin (65), fi St Henry Street gia' Triq San Neriku, Sliema, Malta;

2. Illi dan il-fond gie akkwistat mill-awturi fit-titolu tal-atturi, Paolo Abela fi zwieg ma' Susanna Abela nee' Vella, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis datat sittax (16) ta' Mejju tal-elf disa' mija wiehed u sittin (1961) kif jidher mill-kopja tal-kuntratt immarkata bhala Dok. A;

3. Illi dan il-fond huwa mikri a favur l-intimat George Caruana li prezentament ihallas kera ta' mitejn u erbgha Euro (€204) fis-sena jew somma verjuri, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

4. Illi din il-kirja giet fis-sehh qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tal-elf disa' mija hamsa u disghin (1995) u dan hekk kif jidher minn pagna ta' ktieb fejn kienu jinkitbu l-hlasijiet li saru minn George Caruana fis-sena elf disa' mija wiehed u tmenin (1981) (Dok. B) u ghaldaqstant din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995.

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jifthu dawn il-proceduri sabiex issir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u cioe li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat George Caruana ghandu jivvaka entro sentejn.

7. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provedimenti tal-Ligi.

8. Illi in vista tas-suespost, qeghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:-

a. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat George Caruana ghal fond bin-numru ufficjali 65, fi St Henry Street gia Triq San Neriku, Sliema, Malta waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

b. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat George Caruana u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.*

c. *F'kaz li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat George Caruana jivvaka mill-fond bin-numru ufficjali 65, fi St Henry Street gia' Triq San Neriku, Sliema, Malta entro sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat matul dan il-perjodu u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69.*

d. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provediment tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2) u dan prevja li jigu appuntati membri teknici.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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-**intimat** ippreżentata fit-30 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok ghandu jsir t-test tal-mezzi tal-esponenti

2. Illi fit-tieni lok ghandu jitqabbad perit sabiex jevalwa l-post li huwa mikri

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fl-24 ta' Settembru 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 65, St. Henry Street (già Triq San Neriku), Sliema, Malta 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.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimat, il-Bord seta' jara mill-Karta tal-Identita' tal-istess intimat illi huwa twieled f'1949 u għalhekk fis-sena li infetħet il-kawża l-intimat kellu erbgħa u sebgħin (74) 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

[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.

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.

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' tlett mitt elf elf ewro (€300,000).

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-

[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.

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-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

---

[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.*

kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimat George Caruana jissodisfa it-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond numru 65, St. Henry Street (già Triq San Neriku), Sliema, Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
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