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

Illum 4 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 505/2023

Evelyn Azzopardi (KI 479037M)

Vs

Carmel sive Charles Cohen (KI 550552M)
b'notifika addizzjonali lill-Awtorita' tad-Djar u
b'digriet tal-4 ta' Novembru 2024 ġiet kjamata in kawża
Josephine Cohen

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Evelyn Azzopardi** fid-9 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-rikorrenti hi s-sid tal-fond ossia mezzanin numru wieħed u sittin (61), Triq Rinella, Kalkara. Il-fond akkwistatu b'wirt minghand missierha Michele Xuereb li miet fit-23 tà Gunju 1967, u kien mess lilha b'divizjoni b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tad-disà u ghoxrin (29) tà Marzu elf disà mija u disgha u sittin (1969).

Illi dan il-mezzanin huwa okkupat mill-intimat Carmel sive Charles Cohen taht titolu tà kera li giet stabbilita abbazi tà titolu precedenti tà subenfitewsi qabel l-1 tà Gunju 1995.

Illi l-kera li attwalment qeghda tithallas mill-intimat lir-rikorrenti hi tà sitt mija u tnejn u hamsin Ewro (€652) fis-sena pagabbli f'zewg rati tà tliet mija u sitta u ghoxrin Ewro (€326) kull sitt xhur bil-quddiem f'Mejju u f'Novembru.

Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju.

Illi l-esponenti trid tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha bis-sahha tal-artikolu 12B(2) tal-Ordinanza li Tnehhi L-Kontroll Tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet tà Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord li:

i. Fl-ewwel lok, bl-applikazzjoni tà dak li jipprovdi s-subartikolu 2 tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158, wara li jkun semà lill-partijiet sommarjament u ezamina kwalunkwé evidenza li jqis rilevanti, jaghti provvediment interim billi jordna l-hlas tà zieda fl-ammont tal-korrispettiv tal-kera tal-fond numru wieħed u sittin (61), Triq Rinella, Kalkara, b'kemm jidhirlu xieraq u opportun pendenti s-smigh tà dan ir-rikors; u

ii. Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu 12B u jirrevedi l-kera li tkun tirrifletti dak l-ammont tà tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-ewwel (1) tà Jannar 2023, sa massmu tà ghaxart elef ewro (€10,000) fis-sena; u jistabilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha tà manutenzjoni ordinarja kemm esterna kif ukoll interna fuq l-inkwilin;

iii. F'kaz li l-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tà Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili Kapitolu XVI tal-Ligijiet tà Malta, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrejj zmien tà sentejn (2) sabiex id-dar tà abitazzjoni tigi vakata favur ir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit- 8 ta' Jannar, 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 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 r-risposta ta' **Carmel sive Charles Cohen** ippreżentata fit-18 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi, jikkonferma li huwa, flimkien ma' martu Josephine (K.I. 0002356M, jirresjedi, gol-fond 61 'Jessica' Triq ir-Rinella il-Kalkara, u ilu jirresjedi hemmhekk minn qabel 1 ta' Gunju 1995;

2. Illi, l-kera annwali prezentement hija ta' sitt mija u tnejn u hamsin Euro (€652.00) pagabbli f'zewg rati ta' tliet mija u sitta u ghoxrin Ewro (€326.00) kull sitt xhur bil-quddiem;

3. Illi, huwa zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul tieghu u l-kapital tieghu fil-perjodu relattiv;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta tal-esponent, il-benefikati illi huwa ghamel fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas l-massimu tal-persentagg mil-valur tas-suq stabbilit fl-istess sbub-artikolu.

5. Illi, jistqarr li fi' kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Ra n-Nota ġuramentata tal-intimat Carmel sive Charles Cohen ippreżentata fl-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;[1]

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Josephine Cohen mogħtija nhar l-15 ta' Ottubru 2024;[2]

Ra illi fl-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2024, l-intimat talab illi tiġi kjamata in kawza martu, u cioe' Josephine Cohen, fejn l-Awtorita' tad-Djar ma oġġezzjonatx għal tali talba filwaqt illi l-Bord ikkonċeda lir-rikorrenti sal-31 ta' Ottubru 2024 sabiex twieġeb għal din it-talba;[3]

Ra illi permezz ta' digriet datat 4 ta' Novembru 2024, il-Bord laqa' t-talba tal-intimat u għaldaqstant ġiet kjamata in kawża Josephine Cohen filwaqt illi kkonċedilha għoxrin (20) ġurnata sabiex tippreżenta r-risposta tagħha;

Ra illi l-kjamata in kawża ma ressqet ebda risposta;

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 tikri l-fond numru 61, Triq Rinella, Kalkara lill-intimat u lill-kjamata in kawża.

[1] A fol. 64
[2] A fol. 66-67
[3] A fol. 63

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta b'kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 29 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza esebit u mmarkat bħala **Dok.A**[4] li ġie preżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota nhar it-13 ta' Marzu 2024[5] kif ukoll bl-affidavit tar-rikorrenti.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.[6]

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-ċertifikati tat-twelid jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża kellhom wieħed u sebgħin (71) sena u tmienja u sittin (68) 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).[7]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess

---

[4] A fol. 24-29

[5] A fol. 23

[6] Filwaqt illi l-intimat ppproduċa din il-prova permezz ta' Nota Ġuramentata ppreżentata waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2024, l-kjamata in kawża tat ix-xhieda tagħha quddiem dan il-Bord fl-imsemmija seduta.

[7] 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.[8]

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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-intimat u l-kjamata in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw 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 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 intimat u kjamata in kawża li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

[8] 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 dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[9]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.10-11 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[10] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[11] 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)"*[12]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fir-raba' eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa illi kemm-il darba dan l-Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A

---

[9] 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.

[10] 1 ta' Diċembru 2021.

[11] 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.

[12] *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.*

tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis fost l-oħrajn il-benefikati illi huwa għamel fil-fond. Filwaqt illi l-Bord jinnota illi hawnhekk si tratta azzjoni ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux azzjoni ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke jekk veru saru xi benefikati dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda 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-sid, 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.

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. Jilqa' parzjalment it-tieni talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimat Carmel sive Charles Cohen u l-kjamata in kawża Josephine Cohen jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond numru 61, Triq Rinella, il-Kalkara qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimat u lill-kjamata in kawża jħallsu din il-kera kif riveduta lir-rikorrenti, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha ta' manutenzjoni ordinarja kemm esterna kif ukoll interna fuq l-inkwilin, stante li għandha tapplika l-Liġi;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. 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