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

Illum 6 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 254/2024

Mariella Micallef (ID587077M) u
oħtha Sandra Micallef (ID558080M)

Vs

Mary Rose Deguara (495447M)
(Awtorita' tad- Djar)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-3 ta' Ġunju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. ILLI *l-esponenti huma sidien tal-fond Tony bin-numru 132 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida, provenjenti mill-wirt ta' missierhom kif jirriżulta mill-kuntratt dikjaratorju causa mortis in atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat erbatax (14) ta' Jannar elfejn u disgħa (2009) u kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Sarah Ann Agius datat 17 ta' Diċembru 2020 hawn annessi* ***Dok A u Dok A1****.*

2. **ILLI** *l-intimata Mary Rose Deguara tiddetjeni l-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' erbgħa mija u sitta u sittin Ewro (€466) fis-sena u dana skond id-dispost ta' artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi rċevuti komplessivament annessi* ***Dok B****.*

3. ILLI *peress li l-intimata Mary Rose Deguara tokkupa l-fond bhala r-residenza tagħha abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, l-esponenti, ai termini ta' l-*

Artikolu 4A tal-Kap.69, qiegħdin jadixxu lil dana l-Onorabbli Bord u jitolbu li l-kera pagabbli lilhom mill-intimata Deguara tiġi riveduta ai termini tas-subartikolu (2) tal-istess artikolu fis-sens li jiġi stabbilit ammont ta' kera annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond imsemmi fis-suq miftuħ.

***4. ILLI** għalhekk a tenur ta' artikolu 4A 3.ċ tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Deguara, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Dicembru 2023.*

***5. ILLI** a tenur* ta' *l-artikolu 4A.4 tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fl-eventwalita' li l-intimata Deguara ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet jagħti deċiżjoni fejn jippermetti lill-intimata Deguara żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka mill-fond Tony bin-numru 132 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida u dana wara li jiġi stabbilit kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dana l-perjodu.*

***GĦALDAQSTANT,** in vista ta' dak premess, u previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-esponenti qiegħdin jadixxu lil dan l-Onorabbli Bord u jitolbu li:*

*1. **JIDDIKJARA U JIDDEĊIDI** li l-intimata Mary Rose Deguara tissodisfa r-rekwiżiti sabiex tibbenefika mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;*

***2. KONSEGWENTAMENT** jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Deguara, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Diċembru 2023 u fl-eventwalita' li l-intimata tissodisfa dana t-test, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, **TORDNA** li l-kera ghanda tigi riveduta ghal ammont annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond Tony bin-numru 132 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida u dan bl-opra ta' periti nominandi;*

***3. JORDNA,** fl-eventwalita li l-intimata Deguara ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li tiżgombra mill-fond Tony bin-numru 132 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida f'perjodu ta' mhux aktar minn sentejn u jistabilixxi*

ammont in linea ta' kumpens li għandu jitħallas mill-intimata Deguara lill-esponenti għall-okkupazzjoni tul dan il-perjodu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 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.

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fl-4 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi kif ser jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilina tissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhiex tiġi kostretta tivvaka l-fond fejn tirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;

2. Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandha l-ebda proprjetà alternattiva oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni;

3. Illi inoltre, l-esponenti, li għandha sebgħa u sebgħin sena, la għandha mezzi u wisq anqas il-potenzjal li takkwista tali mezzi, tenut kont l-età tagħha, u għalhekk tiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollha saqaf fuq rasha;

4. Illi inoltre, l-introjtu tal-esponenti huwa minimu, u għaldaqstant reviżjoni tal-kera bħalma qed jippretendu r-rikorrenti tista' effettivament twassal sabiex tkun kostretta tivvaka l-fond fejn ilha tirrisjedi għal għexieren ta' snin, u għalhekk tali talba saħansitra tmur kontra l-ispirtu tal-emendi legali li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;

5. Illi a kull buon fini, l-esponenti tirrileva li hija dejjem ħallset il-kera dovuta fil-pront, u li hija personalment u mingħajr l-ebda għajnuna mir-rikorrenti, tieħu ħsieb li żżomm il-fond odjern fl-aqwa stat ta' manutenzjoni permezz ta' diversi benefikati u ammeljoramenti tul is-snin;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-età u l-mezzi tal-esponenti, u d-diversi benefikati illi hija għamlet tul is-snin illi għexet f'dan il-fond;

7. Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li fi kwalunkwe każ, deċiżjoni a favur ta' reviżjoni tal-kera kif jista' jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu, u dan proprju sabiex l-esponenti ma tkunx kostretta tivvaka l-fond odjern;

8. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponent sabiex isib residenza alternattiva;

9. Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern tramite l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024[1] li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi;

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 132, 'Tony', Triq il-Magna tal-Isserrar, l-Imsida lill-intimata.

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

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.[3]

---

[1] A fol. 32

[2] 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.

[3] 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

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-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul 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 Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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'għandiex 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.[4]

---

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.

[4] 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.

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 megħjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-ħames u s-sitt eċċezzjoni fejn l-intimata eċċepiet illi mingħajr ebda għajnuna mir-rikorrenti, hija ħadet ħsieb li żżomm il-fond odjern fl-aqwa stat ta' manutenzjoni permezz ta' diversi benefikati u ammeljoramenti matul is-snin u li f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, fosthom id-diversi benefikati illi hija għamlet tul is-snin illi għexet fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet 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-inkwilina u l-interessi tas-

---

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] 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.

[7] *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.*

sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun erbat elef ewro (€4,000) 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 jiddeċiedi li l-intimata Mary Rose Deguara tissodisfa r-rekwiżiti sabiex tibbenefika mid-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond 132, 'Tony', Triq il-Magna tal-Isserrar, l-Imsida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza filwaqt illi jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tat-talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur