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

Illum 6 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 449/2023

Elizabeth Debono (ID. 135875M) u Carmen Debono (ID. 486841M)

Vs

Carmen Cassar (ID. 319663M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Elizabeth Debono et** fil-31 ta' Awwissu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sid u l-użufruttwarja tal-propjeta` li ġġib l-indirizz 37, '25th November', Triq il-Karmnu, Zurrieq (Ara kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat* ***Dok A****), liema propjeta` hija preżenzjalment okkupata mill-intimata Carmen Cassar taħt titolu ta' kera u dan bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi l-propjeta` in kwistjoni ilha hekk mikrija minn qabel l-1995.

2. Illi l-kera preżenzjalment mħallsa mill-intimata hija ta' mitejn u tmenin Ewro (€280).

3. Illi jidher illi hemm lok ghar-reviżjoni fil-kera a tenur tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord:

1. Jistabillixxi jekk l-intimata Carmen Cassar tikkwalifikax taht l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex tkompli tikri l-propjeta` li tinsab fl-indirizz 37, '25th November', Triq il-Karmnu, Zurrieq;

2. Fil-kaz li tikkwalifika, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta` wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta` permezz tal-membri tekniċi tal-Bord u b'reviżjoni tal-kera kull sitt (6) snin, hekk skont il-proviso tal-Artikolu 4A(7) u dan mid-data tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

3. Fil-kaz li ma tikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien sentejn, u jistabilixxi l-kera li għandha tiġi mħallsa għal dawk is-sentejn a tenur tal-Artiklu 4A(4) Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-24 ta' Ottubru, 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-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 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-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 ta' **Carmen Cassar** ippreżentata fl-4 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi preliminarjament it-talbiet kif proposti mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u fil-prezent ma jistgħux jintlaqgħu ladarba l-kera in kwistjoni hija regolata bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux bl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif jista jiġi ppruvat mill-kuntratt ta' konċesjoni enfitewtika temporanja li ġie ffirmat mill-axxendenti tar-rikorrenti u minn zewġ l-esponenti, kopja annessa u mmarkata bħala DokCC1.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti tikkonferma illi hi ilha tabita fl-indirizz 37, Triq il-Karmnu, Zurrieq minn qabel l-1995.

3. Illi kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it- Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mill-Liġi u għaldaqstant it-tielet talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

4. Illi rigward it-tieni talba u sabiex tiġi stabbilita il-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi l- esponenti għandu mezzi ferm limitati u li m'għandu l-ebda residenza jew proprjeta oħra u konsegwentement kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali.

5. Illi l- esponenti m'għandux jinkombi spejjeż għal dawn il-proċeduri.

6. Salv eċċezjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-Liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-31 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra illi l-ewwel eċċezzjoni ġiet irtirata mill-intimata fit-28 ta' Novembru 2024;

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 37, '25th November', Triq il-Karmnu, Żurrieq lill-intimata.

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

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 sittin (60) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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-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' tliet mija u sebgħin elf ewro (€370,000).

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, 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.[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`.

---

[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.

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-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, 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' sebat elef u erba' mitt ewro (€7,400) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-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.**[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-intimata billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet irtirata;
2. Jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimata Carmen Cassar tikkwalifika sabiex tkompli tikri l-proprjeta` li tinsab fl-indirizz 37, '25th November', Triq il-Karmnu, Żurrieq;
3. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 37, '25th November', Triq il-Karmnu, Żurrieq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u erba' mitt ewro (€7,400) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Il-kera hekk kif awmentata għandha titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jiċħad it-tielet talba u għaldaqstant jilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimata u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad ir-rimanenti 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