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

Illum 6 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 341/2023

Monica Fenech (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 80647(M)), it-tabib Dottor Peter Fenech (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 101034(M)), l-avukat Dottor Martin Fenech, Julian Fenech, Jeremy Fenech, Graziella Galea, Christina Vella u s-soċjetà estera Sonnig S.A.

Vs

1) **Antonia Harrington (detentriċi tal-karta tal-identità numru 543252(M))**
u

2) **L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenut *in statu et terminis ex lege*.**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-13 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi din hija kawża a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi l-esponenti huma propjetarji tal-appartament numru erbgħa (4) fit-tielet sular fil-blokk ta' appartamenti bla numru u li jġib l-isem m'hux uffiċjali ta' "Kingston Flats" fi triq Testaferrata, Gżira u dan in kwantu l-esponenti Monica Fenech, it-tabib Peter Fenech u s-soċjetà estera Sonnig S.A. għandhom kwart indiviż kull wieħed mentri l-avukat Martin Fenech għandu sehem ta' wieħed minn tnax indiviż u l-erba rikorrenti l-oħra għandhom sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin indiviż kull wieħed tal-fond in kwistjoni.

3. Illi dan il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena lil Emmanuel Harrington, l-awtur tal-intimata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta' Novembru 1990 biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm 120, ossia € 279.52.

4. Illi bl-operat tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta Malta, mal-iskadenza ta' dan iċ-ċens temporanju fil-5 ta' Novembru 2011, dan l-enfitewsi temporanju inbidel f'kirja u l-intimata li tiġi l-armla tal-imsemmi Emmanuel Harrington qiegħda fil-preżent tħallas kera ta' € 585 kull sitt xhur..

6. 8. Illi r-rikorrenti għandhom il-jedd jitolbu l-awment ta' din il-kera a tenur tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Għaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

a. wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

b. Jeffettwa t-test tal-mezzi tal-intimata biex jiġi stabbilit jekk skond l-eta' tagħha hija għandhiex dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi;

c. F'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimata huma ogħla minn dawk stabbiliti mill-liġi, tagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimata u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv;

d. F'każ li l-intimata m'għandhiex dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, prevja occorrendo bil-ħatra ta' periti nominandi sabiex tivvaluta l-valur tal-fond de quo, tawmenta l-kera sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera nkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 fid-19 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma illi hi l-inkwilina tal-mezzanin numru erbgħa [4], Kingston Flats, Triq Testaferrata, Gżira, u għaldaqstant għandha tiġi dikjarata bħala tali minn dan l-abbli Bord;*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' erbgħa [4], Kingston Flats, Triq Testaferrata, Gżira, u dan stante li l-esponenti dejjem qieset bħala sid lil Monica Fenech;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti tirrileva illi s-soċjeta' estera Sonning S.A għandha tindika b'liema mod qiegħda tiġi rrappreżentata f'dawn il-proċeduri;*

4. *Illi a bażi ta' mertu, kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'**Artikolu 5(6)** u **Artikolu 6(5)** tal-**Liġi Sussidjarja 16.11** u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-*

esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandhix tiġi ordnata tiżgumbra l-mezzanin numru [4], Kingston Flats, Triq Testaferrata, Gżira u dan ai termini tat-tielet talba rikorrenti;

5. *Illi kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun proporzjonata mal-mezzi tal-esponenti, u ċertament li ż-żieda fil-kera m'għandhix issir qabel ma tingħata s-sentenza finali f'dan il-każ anke in vista tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet hawn fuq eċċepiti;*

6. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta'* ***Artikolu 47 tal-Kap 69,*** *u dan sabiex l-esponenti tkun tista' tibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera;*

   Daqstant l-esponenti tissottometti għal konsiderazzjoni ta' dana l-abbli Bord, bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati esklussivament mir-rikorrenti.

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fis- 27 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra x-xhieda, 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-appartament numru 4, 'Kingston Flats', Triq Testaferrata, Gżira lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita tad-Djar kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok. MF1**,[1] **Dok.MF2**[2] **u Dok. MF3**.[3]

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimata eċċepiet illi s-soċjeta' estera Sonning S.A għandha tindika b'liema mod qiegħda tiġi rappreżentata f'dawn il-proċeduri. Mill-atti jirriżulta illi r-rappreżentat tas-soċjeta' estera Sonning S.A. huwa fil-fatt l-Avukat Dr. Joseph Ellis.[4]

---

[1] A fol. 41-43

[2] A fol. 63-65

[3] A fol. 66

[4] Referenza partikolarament għal a fol. 35 kif ukoll għal **Dok. MF3** li jinsab esebit a fol. 66.

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 wieħed u sebgħin (71) sena.

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).[5]

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 kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[6]

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 l-intimata esebiet kopja ta' ċertifikat mediku maħruġ mit-tabib Dr. Paul A. Mangion li jindika li hija ssoffri minn diversi kundizzjonijiet ta' saħħa **(Dok.AH2).** Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilina jkollha diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Il-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimata ma taqbiżx l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.

---

[5] 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.

[6] 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' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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, tgħix bil-pensjoni u ma għandhiex xi mezzi finanzjarji 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 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.[7]

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 dan kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 9-10 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[8] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[9] 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

---

[7] 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.

[8] 1 ta' Diċembru 2021.

[9] 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.

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)"*[10]

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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) 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.**[11]

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 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-proceduri;

3. Jiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata;

4. Jiċħad it-tielet talba u għaldaqstant jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimata u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru 4, 'Kingston Flats', Triq Testaferrata, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli mill-intimata Antonia

[10] *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.*

[11] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Harrington (K.I. 543252M) kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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