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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 13/2024

Concetta Cassar (381556M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' ohtha Giovanna Hogg, Joseph Gauci (495855M), Paul Gauci (745060M), u Maria Concetta Axiak (533151M), Josephine Cassar (412954M), John Gauci (726859M), Catherine Farrugia (644452M), Theresa Aquilina (35357M), John Axiak (575083M) u Paula Axiak (201388M)

Vs

Joseph Cassar (K.I. 575441M) u Lorenza Cassar (K.I. 504342M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-11 ta' Jannar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti ghandhom bi proprjeta' d-dar bil-gnien anness, ufficjalment markata bin-numru disgha u ghoxrin (29), qabel tlettax (13), u jisimha 'Gesu Redentur', fi Triq San Pawl, Zurrieq, li giet ghandhom in parti b'wirt minghand zijuhom Joseph Gauci, li miet fit-18 ta' Gunju 1993, liema trasmissjoni causa mortis giet dikjarata skond il-ligi, u in parti bil-konsolidazzjoni mal-mewt tal-armla tieghu Michelina Gauci li mietet fl-4 ta' Dicembru 2004, meta allura spicca l-jedd tal-uzufrutt li kien hallielha zewgha.

Illi dan il-fond kien okkupat mill-intimati konjugi Cassar b'titolu ta' cens temporanju, li skada, u sussegwentement baqa' okkupat minnhom b'titolu ta' kiri sal-lum.

Illi l-ahhar kera li hallsu l-intimati kienet fis-somma ta' €106.04 (mija u sitt Ewro u erba' centezmi) kull sitt xhur, u l-kera tithallas fis-7 ta' Mejju u fis-7 ta' Novembru ta' kull sena.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-beni immobbli llum.

*Illi l-**art. 12B** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u>, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' din id-dar jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimatI skond l**-art. 12B(3)(c)** tal-Kap. 158, u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

> *(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar bil-gnien, 29, qabel 13, 'Gesu Redentur', Triq San Pawl, Zurrieq;*
> *(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn din id-dar u jirrilaxxjawha battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
> *(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar bil-gnien, 29, qabel 13, 'Gesu Redentur', Triq San Pawl, Zurrieq, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' din id-dar fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-

esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenza kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fis-7 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi ghandu jigi rilevat illi l-eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri. Di fatti, l-esponenti huma penzjonanti bi dhul u kapital minimu.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom huwa l-pensjoni.

4. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.

5. Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.

6. Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-11 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-18 ta' Marzu, 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 29, qabel 13, 'Ġesu Redentur', Triq San Pawl, Żurrieq lill-intimati.

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 promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tlieta u tmenin (83) sena u tnejn u tmenin (82) sena rispettivament.

<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).[1]

---

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[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.

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-intimati 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' tmien mitt elf ewro (€800,000). Illi l-Bord josserva illi l-fond in kwistjoni għandu inkorporata miegħu għalqa mdaqqsa, li pero` dejjem kienet tifforma parti mill-kirja, tant li l-istess għalqa hija konfinata b'ħitan. Kien għalhekk li permezz ta' digriet datat 26 ta' Novembru 2024 il-Bord ċaħad it-talba tal-Awtorita` tad-Djar biex issir stima separata tal-għalqa li tifforma parti mill-istess fond.

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

---

[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.

ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif irridu 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.[3]

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. 35-36 tal-proċess. 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[3] 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)"*[4]

---

[3] 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.

[4] *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.*

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-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'1.8% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€14,400) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
2. Jiċħad it-tieni talba (enumerata bħala (iii)) stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 29, qabel 13, 'Ġesu Redentur', Triq San Pawl, Żurrieq għall-ammont ta' erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€14,400) fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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