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

Illum 17 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 615/2023

L-Avukat Helen Caruana (K.I. Nru. 61666M) u L-Avukat Leontine Calleja (K.I. Nru. 272169M) fil-vesti taghhom bhala kuraturi ta' Gemma Pace (K.I. Nru. 551122M) appuntati mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) bis-sahha ta' digriet nru. 534/2022

Vs

Carmel Azzopardi (K.I. Nru. 928951M) u Catherine Azzopardi (K.I. Numru 263354M) u l-Awtorita' tad-Djar bhala *amicus curiae*

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **l-Avukat Helen Caruana u l-Avukat Leontine Calleja fil-kwalita' tagħhom hawn fuq premessa** ppreżentat fis-26 ta' Diċembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. **Illi** l-esponenti gew mahtura bhala kuraturi ta' Gemma Pace permezz ta' digriet (anness u mmarkat **Dokument A**);*

2. Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Herbert Cassar, tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju 1992, bejn Frank Pace, Laurence Pace u Gemma Pace, Gemma Pace giet assenjata l-fond li jgib in-numru sitta u erbghin (46) fi Triq il-Kapuccini, il-Kalkara, illum il-fond igib in-numru mija u erbgha u sebghin (174), fi Triq il-

Kappuccini, il-Kalkara ("il-Fond"), kopja tal-kuntratt ta' divizjoni huwa hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument B;***

3. ***Illi*** *l-intimati jokkupaw l-Fond hawn fuq indikat bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhom abbazi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995);*

4. ***Illi*** *l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghal mitejn u hamsa u sittin ewro (€216.65) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem;*

5. ***Illi*** *l-ahhar kera li hallsu l-intimati ahwa Zammit kienet fl-ammont ta' mitejn u hamsa u sittin ewro (€216.65) ghall-perjodu mis-sbatax (17) ta' Dicembru, 2022 sas sbatax (17) ta' Dicembru, 2023 (kopja ta' l-ahhar pagna tal-ktieb tal-kera anness u mmarkata bhala* ***Dokument C****);*

6. ***Illi*** *din il-kera ta' mitejn u hamsa u sittin ewro (€216.65), fis-sena, hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

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

(i) *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *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 tal-intimati tal- fond Numru 174,Triq il-Kapuccini, fil-Kalkara;*

(b) *Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

(c) *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni ta' Numru 174, fi Triq il-Kapuccini, fil-Kalkara matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond numru 174, fi Triq il-Kappuccini, fil-Kalkara, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 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 r-risposta tal-**intimati Carmel Azzopardi u Catherine Azzopardi** ppreżentata fid-9 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi għar-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti, l-esponenti jiddikjaraw illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża odjerna, huma jissodisfaw il-kriterju tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond de quo b'titolu validu ta' kirja;

2. Illi l-esponenti dejjem aderixxew ruħhom mal-Liġijiet viġenti, dejjem ħallsu il-kera dovuta fil-ħin, kif ukoll dejjem wettqu ir-riparazzjonijiet fil-fond in kwistjoni;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, għal dak li jirrigwardja l-awment tal-kera, din għandha tiġi awmentata b'mod gradwali u inoltre għandha tkun inqas mill-massimu ta' 2% stabbilita fil-Liġi. Dan qed jiġi eċċepit in vista tad-dħul baxx tieghu, in-nuqqas ta' kapital, l-eta' tal-esponenti u l-miljoramenti li wettqu fil-fond de quo u dan esklussivament a spejjeż tagħhom;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri m'għandhomx ikunu a karigu tal-esponenti stante illi dejjem aderixxew ruħhom mal-Liġijiet viġenti;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-każ.

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimati ippreżentata fit-8 ta' Jannar 2025 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 għall-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi l-fond numru 174, Triq il-Kapuċċini, il-Kalkara huwa mikri lill-intimati bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħhom liema fond kien jiġi mikri lilhom minn Gemma Pace.

Illi madankollu permezz ta' digriet mogħti nhar id-dsatax (19) ta' April, 2022, wara rikors ippreżentat minn Joseph Pace (K.I. 564157M) u Geraldine Cooper (K.I. 21349M), il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġursdizzjoni Volontarja) ordnat l-inabilitazzjoni ta' Gemma Pace u nnominat lil Dr. Leontine Calleja u lil Dr. Helen Caruana bħala kuraturi tal-inabilitata.

Illi għaldaqstant l-amminstrazzjoni tal-fond numru 174, Triq il-Kapuċċini illum il-ġurnata tinsab f'idejn il-kuraturi ta' Gemma Pace, u cioe Dr. Leontine Calleja u Dr. Helen Caruana.

Illi l-Awtorita' tad-Djar talbet lill-kuraturi ta' Gemma Pace sabiex iġibu prova tat-titolu fuq il-fond odjern. 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 tnejn u sebgħin (72) sena u disgħa u sittin (69) rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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).[1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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.[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'

---

[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.

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 jaqżu 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' erba' mija u ħamest elef ewro (€405,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li skont mill-informazzjoni pprovduta għandhom sehem minn proprjeta` li kienet fil-proċess li tinbiegħ għal €330,000 u wkoll għandhom fond li ġie stmat fl-ammont ta' €85,000, liema fond pero` jinsab suġġett għal litigazzjoni quddiem dawn il-Qrati. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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`. 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-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in

---

[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.

[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.*

kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' tmint elef u mitt ewro (€8,100) 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 u dana peress li ġie stabbilit li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward il-fond numru 174, Triq il-Kapuċċini, il-Kalkara għall-ammont ta' tmint elef u mitt ewro (€8,100) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jikkundana 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