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

Illum 27 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 368/2023

Anna Apostolopoulos (I.D. 520663M)

Vs

Carmel sive Charles Galea (I.D. 0686043M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anna Apostolopoulos** fit-23 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi Anna Apostolopoulos hija l-proprjetarja tal-appartament bl-isem Bradford, (gja bla numru, illum bin-numru ufficjali 20), Triq San Albert, Gzira u dan hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala ***Dok.A****;*

2. Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimat Carmel sive Charles Galea b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimat ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-intimat Carmel sive Charles Galea permezz ta' kuntratt ta' kiri datat il-1 ta' Marzu 1975 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) fis-sena ekwivalenti ghal circa Eur 233;

4. Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti tinsab spossessata mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghha u assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;

5. Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;

6. Illi l-esponenti qieghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt akkordat lilha bil-ligi sabiex tressaq ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat hu l-inkwilin tal-fond mertu tal-kawza u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;***

2. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrej fl-31 ta'Dicembru 2022;***

3. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament bl-isem Bradford, (gja bla numru, illum bin-numru ufficjali 20), Triq San Albert, Gzira u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;***

4. ***Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimat jibda jhallas tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;***

5. ***F'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimat ghandu zmien ta' sentejn sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni u cioe mill-appartament Bradford, (gja bla numru, illum bin-numru ufficjali 20), Triq San Albert, Gzira oltre li jhallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.***

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 ta` **Carmel sive Charles Galea** ppreżentata fit-7 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

*1. **Illi** in linea preliminari u bla preġudizzju, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond inkwistjoni;*

*2. **Illi**, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kera mħallsa hija skont il-liġi;*

*3. **Illi**, fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perijodi rilevanti u dan peress li kwalunkwe dħul u kapital tal-intimat huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test;*

*4. **Illi**, ladarba d-dħul u l-kapital tal-esponent huma ferm inqas minn dak maħsub mil-Liġi, m'għandu jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponent;*

*5. **Illi**, bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 16[1] tal-Liġijiet ta' Malta, dan*

---

[1] Kliem sostitwit b'digriet tat-28 ta' Novembru 2024.

il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

*6. **Illi**, dejjem bla preġudizzju għas-suespost, fl-ebda każ ma għandhom jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

*7. **Illi**, l-esponent jopponi wkoll bil-qawwa kollha għat-talbiet tar-rikorrenti biex l-intimat jivvaka l-fond de quo oltre l-ħlas ta' kumpens, liema talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u nettament sproporzjonati;*

*8. **Illi**, l-esponent qiegħed jopponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan iżjed u iżjed għaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponent, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u senjatament salv id-dritt li tiġi ppreżentata Nota b'dokumenti addizzjonali ta' prova.

Ra l-affidavit tal-intimat u ta' martu Christine Attard Montalto anness mar-risposta ppreżentata minn Carmel sive Charles Galea fis-7 ta' Ottubru 2024 ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi;

Ra d-Dikjarazzjoni tal-intimat u ta' martu Christine Attard Montalto ppreżentata fit-8 ta' Jannar 2025 permezz ta' Nota fejn iddikjaraw illi huma ma għandhom ebda assi oħra għajr dak dikjarat fl-affidavit anness mar-risposta ppreżentata minn Carmel sive Charles Galea nhar is-7 ta' Ottubru 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 tikri l-appartament bl-isem Bradford, 20, Triq San Albert, Gżira lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat talbu li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha u li hi waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promutur,[2] kif ukoll bid-dokumenti annessi u mmarkati bħala **Dok.B u Dok.Ċ**[3] li ġew ippreżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota waqt l-udjenza tat-13 ta' Jannar 2025.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat ipproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu kif ukoll ta' martu Christine Attard Montalto.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tmenin (80) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[4]

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.[5]

---

[2] Dok A a fol. 5-44.

[3] A fol. 110-121.

[4] 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.

[5] 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, 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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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 ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, huwa pensjonat u m'għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali. 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`.

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.

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.[6]

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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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.

---

6 Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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.

7 1 ta' Diċembru 2021.

8 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.

9 *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-inkwilin u l-interessi tas-sid, 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' ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. 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.**[10]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat hu l-inkwilin tal-appartament bl-isem Bradford, 20, Triq San Albert, Gżira u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-appartament bl-isem Bradford, 20, Triq San Albert, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

---

[10] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

4. Jilqa′ parzjalment ir-raba′ talba u jordna u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta′ din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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