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

Illum 8 ta' April 2025

Rikors Numru 275/2024

Bernardette Grech (ID 985846M)
John Grech (ID 0276873M)
Tania Grech (ID 0060675M)
Franco Grech (ID 018376M)
Amy Grech (ID 0594377M)
Elton Mark Grech (ID 0475680M)
Emanuel Grech (ID 0432088M)

Vs

Rita Borg (ID 566858M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Bernardette Grech et** fit-12 ta' Ġunju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huma kopropjetarji flimkien tal-fond 47 Flat 1, 'Tosca', Triq il-Villeggajatura, San Pawl il-Bahar, liema fond huwa mikri lill-intimata bil-kera ta' elf u mitejn ewro (€1200) fis-sena, u liema kirja dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995.

Illi jidher li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a' tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi ghalhekk l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu sabiex bl-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Att XXIV tal-2021, interalia Artikolu 4A tal-istess Att:

7. Jordna revizjoni fil-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq il-kirja tal-fond 47 Flat 1, 'Tosca', Triq il-Villeggjatura, San Pawl il-Bahar, u jappunta periti sabiex jigi stabbilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan.

8. Jordna lill-intimati u/jew l-Awtorita' kompetenti kemm-l darba jkun il-kaz, jhallsu dik il-kera gdida hekk stabilita minn dan il-Bord.

Ra r-risposta ta` **Rita Borg** ippreżentata fil-11 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova sħiħa tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond de quo;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-eċċepjenti tikkwalifika u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk ma hemm l-ebda prospett għall-iżgumbrament tagħha mil-fond de quo;

3. Illi għandha tinġieb il-prova tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond de quo li dwaru r-rikorrenti qeda tibbaża l-pretensjoni tagħha;

4. Illi ma hemmx lok li pendente lite tiġi ffissata żieda fl-ammont tal-ħlas ta' kera minn dak li hi fil-preżent;

5. Illi l-awment ta' tnejn fil-mija (2%) huwa biss il-massimu u għalhekk il-liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal. Illi fl-umli fehma tal-eċċepjenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-liġi;

6. Illi l-eċċepjenti dejjem ottemperat ruħha mal-obbligi tagħha qua inkwilina, nkluż il-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjetà fi stat tajjeb;

7. Illi l-proprjetà de quo hija l-unika residenza li għandha l-eċċepjenti u hi ma għandiex il-meżżi li jippermettulha li jkollha proprjetà residenzjali alternattiva;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-13 ta' Awwissu, 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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-27 Awwissu ta' 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 47, Flat 1, 'Tosca', Triq il-Villeġġjatura, San Pawl il-Baħar lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Mid-denunzja tas-suċċessjoni ta' missier ir-rikorrenti Emmanuele sive Lino Grech datata 7 ta' Frar 2015 annessa mar-rikors promutur, jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu nofs (1/2) indiviż tal-fond in kwistjoni. Illi l-Bord jirrileva illi azzjoni bħal dik odjerna tista' ssir ukoll minn uħud biss mill-proprjetarji.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Fenech et vs l-Avukat tal-Istat et:**[1]

*Permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** eċċepew li l-ġudizzju mhux integru peress li mhux is-sidien kollha tal-fond kienu parti f'dawn il-proċeduri. Il-mertu ta' din l-eċċezzjoni jinsab illum eżawrit peress li b'digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2021 "Stephen sive Steve Fenech" ġie miżjud mar-rikorrenti sabiex b'hekk is-sidien kollha ġew parti f'din il-kawża. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li f'azzjoni bħal dik odjerna mhux meħtieġ li jkunu parti s-sidien kollha tal-fond mikri. Jekk mhux il-ko proprjetarji kollha jqisu li għandhom jadixxu l-Qorti dwar leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom, in-*

[1] Ara **Mark Fenech, Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech, u b'digriet tal-1 ta' Frar 2021 ġie miżjud Steven sive Steve Fenech u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2021, stante l-mewt ta' Mark Fenech, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra. vs. Avukat ta' l-Istat u Monica u Ronald Cilia** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-23 ta' Frar 2023.

nuqqas ta' uħud mill-ko proprjetarji ma jwassalx għan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li l-azzjoni titratta biss il-jeddijiet tal-promoturi tal-kawża u mhux ukoll tal-ko-proprjetarji li qagħdu lura milli jistitwixxu kawża dwar il-jeddijiet fundamentali tagħhom.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi dan l-insenjament jgħodd ukoll għall-azzjoni odjerna. Il-Bord jinnota ukoll illi fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2025, l-intimata ddikjarat illi hija kienet qiegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

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 sitta u sittin (66) 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).[2]

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.[3]

---

[2] 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.

[3] 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 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 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 l-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' mija u erbgħin elf ewro (€140,000).

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, m'għandiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif jridu 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.[4]

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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

---

[4] 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.

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] 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.

[7] *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.*

tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna li l-kera tal-fond numru 47, Flat 1, 'Tosca', Triq il-Villeġġjatura, San Pawl il-Baħar qiegħda tiġi riveduta u awmentata għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad l-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