



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

Illum 8 ta' April 2025

Rikors Numru 377/2024

Paul Magri (I.D. 928950M)
Jane Magri (I.D. 499053M)

Vs

Emidio Borg (I.D. 309748M)
Annie Borg (I.D. 872150M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Paul Magri et** fit-2 ta' Settembru, 2024, li permezz tiegħu gie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond li jinsab gewwa St. Joseph, Flat numru 1, Triq il-Wied, Hal Qormi liema fond huwa mikri lill-intimati Emidio Borg u Annie Borg bil-kera ta' €110 fis-sena, liema kera hija regolarizzata bil-ligi tal-kera ta' qabel l-elf disa mija u hamsa u disghin.

2. Illi huwa evidentament car li hemm lok għar-revizjoni fil-kera.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord:

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Emidio Borg u Annie Borg skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati Emidio Borg u Annie Borg jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati Emidio Borg u Annie Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimati Emidio Borg u Annie Borg tal-fond li jinsab gewwa St. Joseph, Flat 1, Triq il-Wied, Hal Qormi;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati Emidio Borg u Annie Borg, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati Emidio Borg u Annie Borg lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati Emidio Borg u Annie Borg jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati Emidio Borg u Annie Borg għar-rigward ta' dan il-fond, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi, u jikkundanna lill-intimati Emidio Borg u Annie Borg sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ipprezentata fit-3 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwent:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom 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 għal 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 tagħmel dan, tagħmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f' dan il-kaz ma tistax tkun kundannata thallas xi kera u ma ghandiex tbatl l-ispejjeż. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ 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 ta’ Emidio Borg et ipprezentata fl-4 ta’ Novembru, 2024, li permezz taghha eċċepew s-segwenti:

- 1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu miċhuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti raġunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr preġudizzju ghal xulxin;*
- 2. Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru St. Joseph Flt.1 Triq il-Wied, Qormi moghti lilu b’titolu ta’ kera, kif ukoll l-ammont ta’ kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdli ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-hajja;*
- 3. Illi l-intimat huwa tabilhaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifika bhala “kerrej” ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-*

sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimati huma tabilhaqq rikonoxxuti bhala kerreja abbaži ta' liġi fis-seħh qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Bla hsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdli li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

6. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċċad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024 li flimkien magħha gew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mholli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 'St. Joseph', Flat 1, Triq il-Wied, Hal Qormi lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma wahedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebit man-Nota tar-rikorrenti li ġie pprezentat fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025.¹

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

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dhul 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 nfethet il-kawża l-intimati kellhom sitta u sebghin (76) sena u erbgħa u sebghin (74) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dhul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa hamsa u sebghin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u hames mitt ewro (€46,500).² Filwaqt li persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000).

¹ A fol. 27-33.

² Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dhul 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-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa hamsa u sebghin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u hamsa u erbghin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.³ Filwaqt li persuna li jkollha hamsa u sebghin (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.

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kolloxx lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jingibdu 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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dhul u l-kapital tal-konjuġi konguntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż daww bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbzu l-ammonti ta' dhul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla 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 sebghin elf ewro (€170,000).

Illi l-legislatur halla 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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati

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 hames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx 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 sugġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn gie dikjarat li gie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid johloq 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' tinghata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ipprezentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mghejjun 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 158⁶ tenniet:

*"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm 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

⁴ Ara **Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali et** deciża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deciża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deciża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

⁵ 1 ta' Diċembru 2021.

⁶ L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata 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 jahdem bi qliġ id-differenza bejn 25% tal-qliġ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

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-Ligijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi l-Bord ha ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimati fir-risposta tagħhom, u cioè li għamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tghola l-kera stante li tali benefikati fl-aħħar mill-aħħar, jekk saru, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimati tal-fond in kwistjoni.

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 toġhla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u erba' mitt (€3,400) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati Emidio Borg u Annie Borg jiddikjara li jissodisfaw it-test tal-mezzi;
2. Jiċhad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-kera tal-fond 'St. Joseph', Flat 1, Triq il-Wied, Hal Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, u jikkundanna lill-intimati Emidio Borg u Annie Borg jibdwew jhallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jichad 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
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur