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

Illum 10 ta' April 2025

Rikors Numru 275/2023

Terrence Cachia (KI 436290M)

Vs

1. **Antonio Callus (KI 957346M)**
2. **Lorenza Callus (KI 005945G)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Terrence Cachia** fid-19 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 8, "The Dawn", Triq l-Iskola, Safi, flimkien mal-garaxx tal-livell ground floor bin-numru sitta (6) li hemm anness u imniffed mal-istess fond, u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u kif jirrizulta mill-att ta' donazzjoni permezz ta' liema, il-ġenituri tar-rikorrenti Paul u Patricia Cachia għaddewlu l-istess propjeta' (kopja tal-att annessa u mmarkata bħala* ***Dok A****);*

2. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti, kienu ikkonċedew il-fond fis-sena 1973,*[1] *b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' LM140 kull sena (kopji tal-irċevuti annessi u*

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet datat 21 ta' Jannar 2025.

*mmarkati bħala **Dok B**), lil Antonio Callus u lil martu Lorenza Callus, u l-aħħar kera li tħallset kienet ta' €625 il-Qorti peress illi r-rikorrenti mhuwiex qed jaċċetta l-kera, u dan l-ammont ikopri sitt xhura kera.*

3. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Antonio Callus u Lorenza Callus għadhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilini u dana bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizzju kien jiskadi minn zmien ghal zmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-antekawza tieghu ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

6. Illi r-rikorrent permezz tal-preżenti rikors preżentat ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jipprevalixxi ruħu mid-dritt li jitlob lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

7. Illi wkoll u f'kaz li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxi ruħu mid-dritt li jitlob lil dan il-Bord sabiex jippermetti l-intimati żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat u f'kaz illi dan iseħħ tikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

8. Illi r-rikorrent qed jirriżerva d-dritt tiegħu li jintavolaw kull azzjoni legali u ġudizzjarja oħra fil-konfront tal-intimati kif ukoll tal-Gvern inkluż azzjoni kostituzzjonali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati jew minn minnhom lir-rikorrenti għal kera tal-fond 8, "The Dawn", Triq l-Iskola, Safi flimkien mal-garaxx tal-livell ground floor bin-numru sitta (6) li hemm anness u imniffed mal-istess fond, u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn il-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess mezzanin; u

b. Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

2. Jew alternattivament f'kaz li jirrizulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakwaw il-fond 8, "The Dawn", Triq l-Iskola, Safi, flimkien mal-garaxx tal-livell ground floor bin-numru sitta (6) li hemm anness u imniffed mal-istess fond;

b. Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-mezzanin de quo fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).

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 tal-**intimati** ppreżentata fil-24 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-attur jeħtieġlu iressaq l-aħjar prova tat-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond;

2. Illi l-intimati ma għandhomx proprjetà alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri;

3. Illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq;

4. Illi l-intimati huma t-tnejn pensjonanti u għalhekk f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-esponenti għat-test tal-mezzi hekk kif stipulat fil-liġi, l-esponenti ċertament jissodisfaw l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandhom jiġu awtorizzati jibqgħu jirrisjedu fil-fond hawn fuq imsemmi b'titolu validu ta' kera;

5. Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta, żammew il-proprjetà in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni tajba u dejjem aġixxew b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħhom bħala kerrejja u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori;

6. Illli f'każ li jiġi stabbilit awment fil-kera, dan il-Bord għandu iqis l-fatturi kollha, fosthom l-età tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tal-intimati versus dak tar-rikorrent sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi bil-liġi u liema awment għandu jitqies gradwalment;

7. Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistix il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;

8. Illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament;

9. llli l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, inkluż permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;

10. Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-14 ta' Ġunju, 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-rikorrent jikri l-fond numru 8, 'The Dawn', Triq l-Iskola, Safi, flimkien mal-garaxx tal-livell *ground floor* bin-numru sitta (6) lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u kif ukoll l-intimati talbu li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur u kif ukoll bid-dokumenti markati bħala **Dok.TC1-Dok.J**[2] li ġew preżentati mir-rikorrent permezz ta' Nota waqt l-udjenza tal-21 ta' Jannar 2025.[3]

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 sebgħa u sebgħin (77) sena u tmienja u sebgħin (78) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tkun tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk

---

[2] A fol. 71-102

[3] A fol. 69

id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000). [4]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

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' mitejn u disgħin elf ewro (€290,000).

---

[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 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 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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom depożiti mhux negliġibbli, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif trid mill-proprjeta` tiegħu.

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.[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:

---

[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.

"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.

Fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jqis il-benefikati illi huma għamlu fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

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-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 tmien mitt ewro (€5,800) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi u jistabilixxi l-kera tal-fond numru 8, 'The Dawn', Triq l-Iskola, Safi, flimkien mal-garaxx fil-livell *ground floor* bin-numru sitta (6) li hemm anness u mniffed

[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.

mal-istess fond, għall-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt ewro (€5,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrent l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

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. 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