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

Illum 10 ta'April 2025

Rikors Numru 212/2024

Anthony Darmanin (ID 571444M)

Vs

Therese Caruana (ID 876137M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anthony Darmanin** fid-9 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond numru sitta u tletin (36), 'Filfla', St Catherine Street, Zurrieq.

2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Therese Caruana verso l-kera ta' mija ħamsa u tmenin ewro (€185.00) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

*3. Illi fis-sentenza odjerna Kostituzzjonali fl-ismijiet; Anthony Darmanin vs L-Avukat tal-Istat, rikors numru: 390/2021 MH, ġie preżentat rapport tal-perit Michael Lanfranco, hawn annessi (Dok. '**ZUR1**') mil-liema rapport jirriżulta l-valur lokatizzju tal-imsemmi fond hekk kif stabbilit mill-imsemmi perit.*

4. Illi l-esponenti għandu interess li l-kera tiġi riveduta ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara li dan l-Onorabbli Bord iwettaq test tal-mezzi tal-intimata skond il-kriterji leġislattivi applikabbli.

5. Illi l-esponenti għandu interess li kemm-il darba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimata entro terminu ta' sentejn mis-sentenza.

Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond il-kriterji leġislattivi applikabbli;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-lokazzjoni tal-fond numru sitta u tletin (36), 'Filfla', St Catherine Street, Zurrieq għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-istess lokazzjoni;

3. F'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jordna l-iżgumbrament tal-intimata mil-fond numru sitta u tletin (36), 'Filfla', St Catherine Street, Zurrieq entro terminu massimu ta' sentejn mis-sentenza; u

b. Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu skond dawk il-kriterji li dan l-Onorabbli Bord jista' jiddetermina, liema kumpens annwali m'għandux ikun inqas mill-kera annwali riveduta ai termini tat-tieni talba.

Ra r-risposta ta` **Therese Caruana** ppreżentata fil-31 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 36, bl-isem 'Filfla', Triq Santa Katarina, Żurrieq, b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilha tgħix

fl-istess fond circa 55 sena, fejn kienet tgħix ma żewġha llum defunt u llum armla tgħix waħidha;

2. Illi l-esponent tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha ta' inkwilin skont il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji limitat u li provi ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandha tibqa' tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent;

5. Illi l-esponent umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera ***mingħajr*** *ma jordnalha tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. Illi għalhekk l-esponent tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-17 ta' Lulju, 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tas-16 ta' Lulju, 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 36, 'Filfa', St. Catherine Street, Żurrieq lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar tabet li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid tal-fond in kwistjoni. Il-Bord jinnota illi r-rikorrent annetta mar-rikors promutur kopja tas-sentenza tar-rikors numru 390/2021 deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn din l-istess Qorti iddikjarat illi kienet sodisfatta bil-

prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent. Għaldaqstant il-Bord iqis illi din il-materja hija sorvolata.

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 sebgħa u tmenin (87) 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).[1]

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.[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' 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-

[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.

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 tletin elf ewro (€230,000). Il-Bord jirrileva illi r-rikorrent annetta rapport mar-rikors promutur liema rapport kien redatt mill-Perit Michael Lanfranco fil-kawża kostituzzjonali msemmija iktar 'il fuq. Madanakollu, ai termini tal-Artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba jkunu unanimi. Mill-atti ma jirriżultax lanqas illi kien hemm xi dikjarazzjoni illi il-partijiet qablu li l-Bord jista' jistrieħ fuq ir-relazzjoni tal-Perit Michael Lanfranco. In oltre, anke li kieku kien hemm qbil bejn il-partijiet, il-leġiżlatur ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi jekk għandux jistrieħ fuq dik l-opinjoni teknika *o meno*. Fil-fatt dan joħroġ biċ-ċar fid-dibattiti parlamentari fejn intqal is-segwenti:

> *Sur President, kif għedna fl-istadju tat-Tieni Qari, l-emenda li hemm fi klawsola 3 hija intiża biex jiġu evitati spejjeż u dewmien bla bżonn u għalhekk qed tagħti żewġ rekwiżiti li huma kumulattivi. Jiġifieri kull meta jkun hemm kwestjoni quddiem il-Bord u tkun meħtieġa l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond, jekk jirriżulta li hemm stima jew opinjoni teknika fir-rigward tal-istess fond li ngħatat quddiem qorti oħra - pereżempju ftit qabel kien hemm istanza kostituzzjonali rigward l-istess fond - u l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra tkun ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman* ***jista'****,*[3] *wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika.*
>
> *Però jekk il-partijiet qed jaqblu fuq xi tip ta' valutazzjoni - eżempju ipotetiku, fejn f'kawża quddiem il-Bord tal-Kera l-partijiet saħansitra jivverbalizzaw il-valur tal-imsemmi fond - iċ-chairman* ***jista'***[4] *wkoll jiddeċiedi li jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni minflok ma jassenja żewġ membri tal-Lista. Dan huwa l-iskop mhux biss ta' din il-klawsola fir-rigward tal-Kap. 69, imma wkoll fir-rigward tal-Kap 199, biex ma noqgħodx nirrepeti meta niġu għaliha.*[5]

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

---

[3] Enfasi tal-Bord.

[4] Enfasi tal-Bord.

[5] Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi, Laqgħa Numru 140, 24 ta' Jannar 2022, p. 3.

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 sid li ma jistax jiddisponi kif jrid 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:

"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,

---

[6] 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.

[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.

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-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-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' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrent talab l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022. 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-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

2. Jilqa' parzjalment t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 36, 'Filfa', St. Catherine Street, Żurrieq għandha tiġi riveduta għall-ammont

---

[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.*

[10] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

ta′ erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta′ din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. 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