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

**Illum 10 ta' April 2025**

**Rikors Numru 320/2023**

**Alfred Cassar (karta tal-identità numru 30339M) u Mary Cassar (karta tal-identità numru 351947M)**

**Vs**

**Antonia Tabone (karta tal-identità numru 14347M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Alfred Cassar et** fil-5 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1) Illi l-esponenti huma sidien tal-fond 'Graham', Triq il-Kappillan Mifsud, il-Ħamrun, liema fond huwa soġġett għal-lokazzjoni kkontrollata bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) favur l-intimata;*

*2) Illi l-esponenti akkwistaw l-fond imsemmi mingħand Carmelo Cassar permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1983 (**Dok. AC1**);*

*3) Illi l-istess Carmelo Cassar kien ta l-imsemmi fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lir-raġel tal-intimata, George Tabone, illum mejjet, għal sbatax-il sena versu s-sub-ċens temporanju ta' erbgħa u tletin lira Maltin (Lm 34) permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1963 (**Dok. AC2**);*

*4) Illi bis-saħħa tal-artikoli 12(2)(a) u 12(9) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din is-sub-enfitewsi kkonvertiet ruħha f'lokazzjoni f'għeluq żmienha, u b'hekk, George Tabone u martu baqgħu jokkupaw l-fond mingħand Carmelo Cassar b'titolu ta' lokazzjoni, hekk kif jirriżulta mir-riċevuti annessi u mmarkati* ***Dok. AC3****;*

*5) Illi mal-akkwist tal-fond, l-esponenti kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxu lil George Tabone bħala l-inkwilin, hekk kif juru wkoll ir-riċevuti fuq imsemmija;*

*6) Illi wara illi miet George Tabone, il-lokazzjoni kompliet favur l-intimata, illi llum hija rikonoxxuta bħala l-inkwilina skont l-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*7) Illi l-kera ta' mija u wieħed u disgħin ewro (€191) fis-sena illi qegħdin jirċievu l-esponenti hija waħda irriżorja;*

*8) Illi skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jitlobu lil dan il-Bord sabiex jornda illi jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata u sabiex f'każ illi l-inkwilina tissodisfa tali test, (i) jirrivedi l-kera u jistabillixi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, filwaqt li jekk l-inkwilina ma tissodisfax dan it-test, (ii) jagħti deċiżjoni illi tippermetti lill-inkwilina żmien ta' sentejn (2) sabiex tiżgombra l-fond u sabiex tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu, liema kumpens jiġi determinat mill-Bord;*

*Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew ordni oħra neċessarja:*

*1) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimata kif jirrikjedi l-artikolu 12B ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*2) Jordna, f'każ illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, (i) ir-reviżjoni tal-kera għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmi fond fl-1 ta' Jannar 2023, liema ammont għandu jiġi minnu stabbilit anke permezz ta' periti nominandi, u (ii) jekk jidhirlu opportun, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u (iii) konsegwentement, jordna lill-intimata sabiex tħallas il-kera hekk riveduta u,*

*jekk ikun il-każ, sabiex tosserva l-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera stabbilita;*

*3) Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, (i) l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond fi żmien minnu stabbilit, (ii) jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata matul dan il-perjodu, anke permezz ta' periti nominandi, u konsegwentement (iii) jordna lill-intimata tiżgombra mill-fond fiż-żmien stabbilit u sabiex tħallas il-kumpens determinat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-25 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` **Antonia Tabone** ppreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

*1.Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 'Graham', Triq il-Kapillan Mifsud, il-Ħamrun;*

*2. Illi l-esponenti tirrileva illi dejjem ħallset il-kera fil-ħin filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva li hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

*4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni id-dħul baxx tal-esponenti;*

*5. Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond;*

*6. Illi għalhekk l-Esponeni jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B t sequitur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*

*7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tas-27 ta' Mejju 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 'Graham', Triq il-Kappillan Mifsud, Il-Ħamrun lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huwa waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' bejgħ **(Dok. AC1)** anness mar-rikors promutur minn fejn jirriżulta li l-fond *de quo* huwa proprjeta` tar-rikorrenti.

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 sebgħin (77) 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]

---

[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.

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 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' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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, għandha mezzi finanzjarji limitati ħafna, 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 suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.52-53 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[4] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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)"*[6]

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 tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

**Decide**

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

---

[3] 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.

[4] 1 ta' Diċembru 2021.

[5] 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.

[6] *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.*

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

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kera tal-fond 'Graham', Triq il-Kappillan Mifsud, Il-Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta 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**