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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 132/2023

Mary Rose Zarb [K.I. Nru. 711661(M)] u
Raphael Zarb [K.I. Nru. 262058(M)]
għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Maria Concetta Fabri [K.I. Nru. 715546(M)] u
L-Awtorità tad-Djar (bħala intervenuta fil-proċedimenti ai termini tal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Rose Zarb et** fl-14 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti Mary Rose Zarb hija l-proprjetarja tal-mezzanin bl-indirizz 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola u dan permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-24 ta' Awwissu 2022 in atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia. Kopja tal-imsemmi att ta' donazzjoni jinsab hawn anness u identifikat bħala Dok. A.

2. Ir-rikorrenti Mary Rose u Raphael Zarb huma miżżewġin u bejniethom huwa applikabbli r-reġim tal-komunjoni tal-akkwisti ai termini tal-artikolu 1316 u 1320 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti Mary Rose Zarb, bdew jikru l-fond lill-intimata Maria Concetta Fabri b'titolu ta' kirja versu l-kera ta' tnejn u ħamsin Euro u sittin ċenteżmu (€52.60) kull tliet xhur, ekwivalenti għas-somma ta' mitejn u għaxar Euro u erbgħin ċenteżmu (€210.40) fis-sena ossia l-kera kif stabbilita bl-Att X tal-2009 u biż-żidiet skont l-istess Liġi.

4. L-intimata tirrikonoxxi lir-rikorrenti Mary Rose Zarb bħala s-sid tal-fond 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola u dan stante illi hekk kif jidher minn dokument hawn anness u identifikat bħala Dok. B, l-intimata Fabri qiegħda tgħaddi l-kera lill-istess rikorrenti.

5. Kif jista' jiddetermina dan l-Onorabbli Bord matul il-prosegwiment ta' din il-kawża, permezz tal-ħatra tal-periti nominandi, il-kirja mirċieva mir-rikorrenti hija waħda irriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-lum.

6. Bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, din il-kera saret rivedibbli skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tenut kont tal-valur attwali tal-fond fis-suq liberu u frank.

7. Ir-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom minn dak provdut fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kera tal-fond fuq imsemmi tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, liema valur jiġi kkalkolat kif kien fl-1 ta' Jannar 2022.

8. Fl-istadju inizjali tas-smigħ ta' dan ir-rikors dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi a tenur l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Fabri skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) ċioe Leġislazzjoni Sussidjarja. 16.11, maħruġa taħt l-artikoli 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.
9. Jekk l-intimata Fabri ma tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vakat minnha u l-pussess ritornat lir-rikorrenti. F'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lill-esponenti fil-mod imfisser fl-Artikolu 4A(4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sabiex jintlaħaq

bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid ossia l-konjuġi Zarb, li jirċievu kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilhom.

10. L-Awtorita tad-Djar qiegħda tiġi notifikata bir-rikors odjern ai termini tal-Artikolu 4A(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara li l-inkwilina Fabri qiegħda żżomm il-fond 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-kera preżentement imħallsa mill-inwkwilini, ossia dik ta' €210.40 fis-sena, mhijiex proporzjonata mal-valur lokatizju tal-fond;*

3. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont kif provdut fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji;*

4. *Fl-eventwalità li l-intimata Fabri tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2022;*

5. *Ukoll fl-eventwalità li l-intimata Fabri tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna illi l-intimat tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta liema kirja għandha tkun adegwata u konformi mal-valur tal-fond kif stabbilit u dana ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *F'każ illi l-intimata Fabri ma tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal u f'kundizzjoni tajba, il-fond bin-numru 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola fi żmien sentejn (2) u li sakemm dana jseħħ, jiġi ffissat u ordnat jitħallas kumpens lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Jagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa*

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 ta` **Maria Concetta Fabri** ippreżentata fit-2 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi l-esponenti tissottometti illi hija zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul taghha u l-kapital taghha fil-perjodu relattiv;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta tal-esponent, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha thallas l-massimu tal-persentagg mil-valur tas-suq stabbilit fl-istess sbub-artikolu;

3. Illi l-esponent tistqarr li f' kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Omorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-30 ta' Settembru 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 Mary Rose Zarb hija l-proprjetarja tal-fond 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola liema fond jinkera lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Inoltre, fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2025, l-intimata iddikjarat illi qed tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.[1]

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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.[3]

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,

---

[1] A fol. 94

[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.

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 sebgħa u sebgħin elf ewro (€177,000). Il-Bord jirrileva illi mar-rikors promutur tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw stima redatta mill-Perit *ex parte* Mario Formosa.[4] 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 ikunu unanimi.

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'għandix 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 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-

[4] A fol. 16-17

direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[5]

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**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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.

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu jqis il-benefikati illi hija għamlet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

---

[5] 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.

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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.*

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' tlett elef, ħames mija u erbgħin ewro (€3,540) 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 jiddikjara li l-inkwilina Maria Concetta Fabri qiegħda żżomm il-fond 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiċħad it-tieni talba u dana stante li mhux il-forum kompetenti sabiex jagħmel kwalunke dikjarazzjoni dwar nuqqas ta' proporzjonalita' tal-kirja *de quo* mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

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

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddeċiedi u jordna li l-kera tal-fond 78, 'Elena', Triq is-Sorijiet, Paola għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef, ħames mija u erbgħin ewro (€3,540) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

5. Jilqa' l-ħames talba u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

6. Jiċħad it-sitt talba u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

7. 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