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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 197/2023

Vincent Bonett (bil-Karta tal-Identita` Numru 819147M)

Vs

Mary Galea (bil-Karta tal-Identita` Numru 495435M)

Awtorita tad-Djar, għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Vincent Bonett** fl-14 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponent huwa s-sid uniku tal-fond urban ossija l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-korp ta' bini bin-numru ufficjali 42 fi Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street), Gżira.

2. Illi dan il-fond kien inkera mill-ante kawza tal-esponent, u cioe' missieru John Bonett, ghexieren ta' snin ilu lil ċertu Alfred Galea, u wara l-mewt tieghu l-kirja ghaddiet f'isem il-mara tieghu Mary Galea, li għadha tirrisjedi fih sal-lum.

3. Illi originarjament il-kera kienet ta' sitta u tletin lira Maltija (Lm36) fis-sena u mbaghad wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera żdiedet ghal €185 fis-sena pagabbli fis-somma ta' €46.25 kull tliet xhur u baqghet hekk sal-lum.

4. Illi naturalment il-kera li qed tithallas lir-rikorrenti hija ferm inqas mill-kera ġusta pagabbli ghal dan il-fond.

5. Illi r-rikorrent jixtieq jipprevalixxi ruħu minn dak provdut fl-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021.

6. Illi fl-istadju inizjali tas-smiegħ 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 jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Mary Galea skont ir-regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirija (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikoli 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.

7. Illi Jekk l-intimata Mary Galea ma tissodisfax 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 jigi vakat minnha u l-pusess ritornat lir-rikorrent. F'tali eventwalita' għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpes lir-rikorrent fil-mod fl-ammont li jigi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord.

Talbiet

Tgħid għalhekk l-intimata Mary Galea, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Mary Galea skont kif provdut fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawn l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna il-pussess battal tal-fond urban ossija Flat 2, 42, Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street), Gżira fi żmien sentejn u li sakemm dan jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi imħallas lir-rikorrent skond il-liġi;

2. Fl-eventwalità li l-intimata Mary Galea 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 urban ossija Flat 2, 42, Triq il-Magna tas-Serrar (Sawmill Street), Gżira fl-1 ta' Jannar 2023.

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' **Mary Galea** ippreżentata fis-6 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi ghandu jigi verifikat jekk l-Awtorita tad-Djar hijiex notifikata b'dawn il-proceduri skond il-ligi;

2. Illi r-rikorrenti ghandu jgib prova tat-titolu tieghu;

3. Illi l-indirizz tal-post mikri jinsab indikat hazin fir-rikors promotur peress illi jinsab l-Imsida u mhux il-Gzira;

4. Illi huwa minnu illi l-esponenti ilha tokkupa l-fond Nru 2 formanti parti mill-korp ta' bini bn-numru ufficjali 42, fi Triq il-Magna tas-Serrar, Imsida;

5. Illi l-esponenti tissodisfa it-test tal-mezzi kif stabbilit skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji taa' Test tal-Mezzi) kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

6. Illi semai, kwalunkwe zieda ghandha tigi fis-sehh mid-data tal-eventwali sentenza u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-17 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-rikorrenti jikri l-fond numru 42, Flat 2, Triq il-Magna tas-Serrar, Msida lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Madanakollu il-Bord jirrileva illi għalkemm fir-rikors promutur il-lokalita` tal-fond in kwistjoni ġiet indikata bħala l-Gżira, mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta illi effettivament il-fond in kwistjoni qiegħed fil-konfini tal-lokalita` tal-Imsida. Dan huwa konfermat ukoll mill-indirizz tal-intimata fuq ir-rendikonti bankarji esebiti minnhaw fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

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 tmienja u tmenin (88) 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).[1]

<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.[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 ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, tgħix bil-pensjoni u ma għandix xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid 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.[3]

[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.

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**[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]

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' elfejn u disa'mitt ewro (€2,900) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrent talab l-awment tal-kera mill-1 ta' Jannar 2023. 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

---

[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.*

in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi u għaldaqstant jiċħad il-kumplament tat-talba;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara li l-kera tal-fond numru 42, Flat 2, Triq il-Magna tas-Serrar, Msida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. 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

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.