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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 245/2024

L-Avukat Sean Apap Meli (KI 52186M) bhala mandatarju specjali ta' Jennifer Depares bin-numru tal-passaport Awstraljan (PB 3961789) u Marlene Wallace bin-numru tal-passaport (PA 5571878) li huma residenti l-Awstralja

Vs

Amalia Pace (129562M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mill-**Avukat Sean Apap Meli nomine** fis-16 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-propjeta' bin-numru sitta u sittin (66) Triq Giovanni Barbara, Hamrun. Liema propjeta' hija mikrija lill-intimata u dan bis-sahha tal-ligijiet tal-kera li kienu fis-sehh qabel is-sena elf disgha mija u hamsa u disghin (1995). Din il-propjeta' giet ghand l-atturi permezz ta' donazzjoni minghand ommhom, kuntratt anness u mmarkat 'Dok A'.

2. Illi l-propjeta msemmija hija mikrija ghal kirja ta' madwar mitejn u ghaxar ewro fis-sena (€210.00).

4. Illi kwindi jidher li r-relazzjoni ta' kera nbidlet ghal kwantu ta' kemm ghandha tkun il-valur tal-kirja wara li gew emendati numru ta' Ligijiet fosthom il-Kapitolu Sittax (16) u ligijiet ohra tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jistabilixxi jekk l-intimata tikwalifika jew ma tikwalifikax biex tkompli fil-kirja tal-propjeta' li tinsab fl-indirizz numru 66, Triq Giovanni Barbara, Hamrun.

2. Fil-kaz li l-intimata tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera sa' 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jigi stabbilit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri teknici ta' dan l-Onorabbli Bord.

3. Fil-kaz li l-intimata ma tikwalifikax, jordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabli lis-sidien, il-kera ghall-okkupazzjoni ta' tali fond.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis- 26 ta' Ġunju, 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 r-risposta ta' **Amalia Pace** ppreżentata fit-13 ta' Awwissu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi l-atturi ghandhom iressqu l-prova cara tat-titolu taghhom;

2. Illi dejjem minghajr pregudizzju, l-esponenti ghandha titqies bhala li tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u kwindi t-talba ghall-izgombrament ghandha tigi michuda;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jirrevedi l-kera ai termini tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati li saru fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimata fost fatturi ohra;

4. Illi fi kwalsiasi kaz, il-pozizzjoni tal-esponenti hija wahda minghajr htija w ghalhekk lanqas m'ghandha tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

5. Salv eccezzjonjonijiet ulterjuri permessi fil-ligi;

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-13 ta' Awwissu 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 Jennifer Depares u Marlene Wallace huma s-sidien tal-proprjeta' bin-numru 66, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun liema proprjeta' jikruha lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' donazzjoni anness mar-rikors promutur.

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 tnejn u sittin (62) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[1]

---

[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-

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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 l-Bord ħa konjizzjoni tal-kopja tal-*EU Disability Card*[3] tal-intimata maħruġa mis-CRPD. Illi skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin ikollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja.

Illi pero` fil-fehma tal-Bord, l-intimata naqset li tipprova l-gravita` tad-diżabilita` li ssofri minnha. Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimata tikkwalifikax jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tagħha.

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.

---

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.

[3] Dok. AP6.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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, m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali għalkemm hija proprjetarja ta' garaxx li ġie stmat fis-somma ta' ħamsa u erbgħhin elf ewro (€45,000). 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-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

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

[4] 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.

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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 jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi hija wettqet 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.

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' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Decide

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

---

[5] 1 ta' Diċembru 2021.
[6] 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.
[7] *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 darba u jiddikjara li l-intimata tikkwalifika biex tkompli fil-kirja tal-proprjeta' li tinsab fl-indirizz numru 66, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kera tal-fond bin-numru 66, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tikkwalifika sabiex tkompli fil-kirja tal-proprjeta' li tinsab fl-indirizz numru 66, Triq Giovanni Barbara, Ħamrun;

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