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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 260/2024

Natasha Delia id. 129876(M)
Saviour Debono id. 558878(M)

-vs-

Dolores Tahir id. 957345(M)
L-Awtorita' tad-djar bhala intervenuta

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Natasha Delia et** fl-4 ta' Gunju 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 37, Triq San Mikiel, Cospicua.*
2. *Illi dan il-fond kien jappartjeni lin-nannu matern tar-rikorrenti u cioe' lid-defunt Angelo Tonna.*
3. *Illi l-imsemmi Angelo Tonna miet fit-18 ta' Frar 1968 (certifikat tal-mewt anness **Dok S1** u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji tieghu pubblici u sigrieti (kopja annessa **Dok S2A** u **Dok S2B** rispettivament) huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-7 ta' Settembru 1944 (kopja annessa **Dok S3**).*
4. *Illi ai termini ta' dan it-testment Dok S3, l-imsemmi Angelo Tonna nnomina lil mara tieghu, Carmela Tonna bhala l-eredi universali tieghu.*

5. *Illi Saviour Tonna (wiehed miz-zewgt itfal ta' Carmela u Angelo Tonna) miet guvni u minghajr tfal nhar is-6 ta' Awwissu 1968 (certifikat tal-mewt tal-mewt anness **Dok S4**). Skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa **Dok S5A** u **Dok S5B** rispettivament) huwa miet intestat u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva fuq ohtu Mary Debono nee' Tonna u ommu Carmela Tonna.*

6. *Illi Carmela Tonna mietet fil-25 ta' Gunju 1969 (certifikat tal-mewt anness **Dok S6**). Skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (kopja annessa **Dok S7A** u **Dok S7B** rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha bit-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tas-7 ta' Settembru 1944 (Dok S3) u ghalhekk is-sehem ta' Carmela Tonna ghadda wkoll fuq Mary Debono.*

7. *Illi Mary Debono mietet fis-6 ta' Ottubru 2009 (certifikat tal-mewt anness **Dok S8**) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (kopja annessa **Dok S9A** u **Dok S9B** rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment unica charta tad-9 ta' Gunju 1972 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (kopja annessa **Dok S10**).*

8. *Illi ai termini tat-testment Dok S10, Mary Debono nnominat lill-uliedha bhala l-eredi universali taghha u cioe' lill-atturi filwaqt li halliet l-uzufutt ta' gidha kollu a favur ir-ragel taghha, Lawrence Debono li miet qabilha fit-3 ta' Dicembru 1994 u ghalhekk l-uzufrutt fuq il-gid ta' martu qatt ma ha effett.*

9. *Illi dan kollu jirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni causa mortis maghmula fl-atti tan-Nutar Joseph Abela fit-22 ta' Marzu 2010 (kopja annessa **Dok S11**).*

10. *Illi ghal finijiet ta' provenjenza qieghda tigi wkoll ezebita dikjarazzjoni mhejjija min-Nutar Joseph Abela (**Dok S12**) fejn ikkonferma li din il-proprjeta' kienet iddevolviet fuq omm l-atturi, id-defunta Mary Debono.*

11. *Illi dan il-fond kien gie mikri a favur omm l-intimata Rita Tahir qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara l-mewt taghha din il-kirja ghaddiet fuq it-tifla taghha, l-intimata Doris Tahir skont il-ligi li ghadha tokkupa l-fond sal-gurnata tal-lum b'kera ta' EUR 186 u/jew somma verjuri fis-sena.*

12. *Illi ghalhekk din hi kirja li hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 69 u dan kif anke jirrizulta mill-etratti tar-Registru Elettorali ghas-snin 1990, 1992 u April 1995 annessi **Dok S12A-S12C.***

13. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69.*

14. *Illi r-rikorrenti qeghdin ghalhekk jifthu dawn il-proceduri sabiex ssir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, u cioe` li jsir it-test tal-mezzi u*

konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka entro sentejn.

15. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifika lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawza fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

16. *Illi ghalhekk qed issir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghall-fond 37, Triq San Mikiel, Cospicua ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;.*
2. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
3. *F'kaz li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond 37, Triq San Mikiel, Cospicua entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.*
4. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2) u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) tal-Kap 69.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-19 ta' Gunju, 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.

Ra r-risposta ta` **Dolores Tahir** ppreżentata fit-2 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament għandhu jigi nnotat illi l-fond li jġib in-numru uffiċjali 37, Triq San Mikiel ġewwa Bormla ilu r-residenza tal-konvenuta minn qabel is-sena 1995, hekk kif rikjest mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi l-konvenuta ma tippossjedi ebda proprjeta' oħra taħt kwalunkwe titolu fejn hija tista' tirrisjedi oltre l-proprjeta' in kwistjoni.*

3. *Illi l-konvenuta tbati mill-kundizzjoni tad-dimensja, liema kundizzjoni tinsab fi stat avvanzat.*

4. *Illi l-fond saritlu ħafna manutenzjoni matul is-snin da parte tal-konvenuta kemm fl-eletriku u ilma, fl-aperturi, kif ukoll fil-kmamar, inkluż għamara sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dehra.*

5. *Illi s-sid qed tirrifjuta milli tagħmel il-manuntenzjoni bżonnjuża ta' natura straordinarja kif rikjest mill-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema manutenzjoni hija fundamentali għall-benesseri tal-persuna tal-konvenuta.*

6. *Illi l-konvenuta qatt ma naqqset milli tħallas il-kera dovuta minnha, liema kera tammonta għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena.*

7. *Salv eccezzjoniijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 37, Triq San Mikiel, Bormla u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata esebiet dokumentazzjoni dwar il-mezzi 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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha disgħa u sebgħin sena (79) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tkun 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]

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, 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 man-Nota Ġuramentata tal-intimata, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji 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 ta' mija u ħamsa u ħamsin elf ewro (€155,000).

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 m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali u tgħix bil-pensjoni. 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

[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.

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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, 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-Liġijiet 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-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 . mitt ewro (€3100) fis-sena.

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna li l-kera tal-fond 37, Triq San Mikiel, Cospicua għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u mitt ewro (€3100) fis-sena pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba stante li l-awment fil-kera ġie stabbilit iktar 'il fuq;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur