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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 162/2023

Carmela Sammut (ID 376338M)

Vs

Grace Tabone (K.I. Nru 610958M)
Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmela Sammut** fis-27 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi hija sid il-fond 34 (gia nru. 72), Triq San Bastjan, Hal-Qormi li hija tikri lill-intimata versu l-kera ta' €217.65 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, fl-ewwel ta' Jannar;

Illi l-kera korrenti huwa wiehed irrizorju u l-fond jisthoqqlu kera hafna ghola;

Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili, li ddahhlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti hija intitolata titlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jista jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat u ohtha Anna Tabone ai termini tal-ligi, jirrevedi l-kera b'effett mid-data tas-sentenza tal-fond nru. 34, Triq San Bastjan, Hal-Qormi a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u cioe ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuh;

2. A tenur tal-Art. 4A (6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors; u

3. F'kaz li jirrizulta lill dana il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija

- u dana taht dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta ta' **Grace Tabone** ippreżentata fil-15 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtiġilha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond 34, Triq San Bastjan, Ħal Qormi;

2. Illi l-esponenti tikkonferma illi hija waħda mill-inkwilini tal-fond 34, Triq San Bastjan, Qormi liema kirja hija waħda protetta. Di fatti l-esponenti ilha toqgħod fil-fond de quo sa minn 1959;

3. Illi oħt l-esponenti, ossia Anna Tabone (KI Nru 208962M), li wkoll tirresjedi fil-fond de quo flimkien mal-esponenti, hija wkoll inkwilina protetta skont il-liġi applikabbli, u dan stante illi hija minn dejjem kienet – u għadha – tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant hemm lok illi Anna Tabone tiġi kkjamata fil-kawża odjerna;

4. Illi l-esponenti u oħtha jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħhom bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi, kif ser jiġi ppruvat;

5. Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti u oħtha, u l-ġenituri tagħhom qabilhom, wettqu bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamlu ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tagħhom, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;

6. Illi dan naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;

7. Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;

8. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 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-kera tal-fond. 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 n-Nota tal-intimata Grace Tabone ippreżentata fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2024 (a fol. 25 tal-proċess) li flimkien magħha ġew ippreżentati affidavit tal-istess Grace Tabone flimkien ma' diversi dokumenti ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Grace Tabone mogħtija nhar tal-7 ta' Ottubru 2024;[1]

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali u dana sabiex jagħtu il-valur tal-fond in kwistjoni mingħajr ebda potenzjal;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Diċembru 2024;

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 tikri l-fond numru 34 (già numru 72), Triq San Bastjan, Ħal Qormi lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u kif ukoll l-intmata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti bħala **Dok.A-Dok.C**[2] li ġew preżentati mir-rikorrent permezz ta' Nota fit-23 ta' Ottubru 2024.[3]

[1] A fol.28
[2] A fol. 44-51
[3] A fol. 43

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 mill-provi mressqa mill-intimata jirrizulta illi hija tghix fil-fond in kwistjoni ma' ohtha Anna Tabone. Di fatti l-istess Anna Tabone pprezentat affidavit u wkoll dokumentazzjoni dwar l-assi ud-dhul taghha.

Illi ai termini tar-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fejn ikun hemm diversi persuni li jkunu jippretendu l-kirja *in solidum* kif hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi għalhekk il-Bord se jgħaddi bie jeżamina l-mezzi tal-intimata Grace Tabone.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha ħamsa u sittin (65) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[4]

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.[5]

---

[4] 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.

[5] 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' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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, m'għandix xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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.[6]

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

---

[6] 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.

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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak eċċepit fir-risposta tal-intimata u fl-affidavit tagħha,[10] u cioè li hija għamlet diversi tiswijiet u xogħlijiet fil-fond in kwisjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali tiswijiet u xogħlijiet fl-aħħar mill-aħħar gawdiet minnhom l-intimata fil-kors tal-pussess tagħha tal-fond in kwistjoni.

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 ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Decide

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

---

[7] 1 ta' Diċembru 2021.
[8] 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.
[9] *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.*
[10] A fol.26

1. Jilqa′ parzjalment l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li l-intimata Grace Tabone tissodisfa t-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond numru 34 (già numru 72), Triq San Bastjan, Ħal Qormi għall-ammont ta′ ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta′ din is-sentenza;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

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