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

Illum 6 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 114/2023

Paul Simpson (ID 0910849M) u martu Pauline Simpson (ID 405951M)

Vs

Pauline Vassallo (ID 0492146M) u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Paul Simpson et** fl-1 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. ILLI r-rikorrenti huma sidien il-fond residenzjali, bin-numru fond 29, ġà 14, Triq Santa Roża, Rabat (Malta), kif mikri lill-intimata Farrugia; tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 u tikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimata Farrugia fejn il-kera attwali pagabbli hija l-minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili;

2. ILLI tali kera hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimata Balzan tissodisfa tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Farrugia; ***u***

ii. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li

għandha titħallas fil-mori tal-kawża; ***u***

iii. F'każ illi jirriżulta li l-intimata Farrugia ma tissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Farrugia sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; ***jew***

iv. F'każ illi jirriżulta li l-intimata Farrugia tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, 29, Triq Santa Roża, Rabat (Malta), b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 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 tal-kera, unici. 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' **Pauline Vassallo** ppreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi qabel xejn hemm lok illi issir korrezzjoni f'kunjom l-intimata esponenti sabiex minn "Farrugia" dan jigi jaqra ghal "Vassallo" peress illi hija rrevertiet ghal kunjom xbubitha.

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti Paul u Pauline konjugi Simpson kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fl-10 ta' Jannar 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali bil-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

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 jikru l-fond numru 29, già 14, Triq Santa Roża, Rabat (Malta) lill-intimata.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimata eċċepiet illi għandha ssir korrezzjoni fir-rigward ta' kunjomha peress li hija kienet irrivertiet għal kunjom xbubitha. Illi wara li l-Bord ezamina d-dokumenti ppreżentati mill-intimati ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dokumenti uffiċjali jirriferu għall-intimata bħala "Pauline Vassallo". Għaldaqstant, il-Bord, ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jordna li l-kunjom "Farrugia" jiġi kanċellat mill-okkju ta' din il-kawża u jiġi sostitwit bil-kunjom "Vassallo."

Illi fir-risposta tagħha l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok. PS1-PS5**[1] li ġew preżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu 2025.[2]

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 sena (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).[3]

---

[1] A fol. 146-151

[2] A fol. 144-145

[3] 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.

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

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 tlieta u tletin elf ewro (€133,000).

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, għandha mezzi finanzjarji limitati ħafna, 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-

[4] 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.

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.[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-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' elfejn sitt mija u sittin ewro (€2,660) fis-sena.

Decide

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

---

[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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li l-intimata Pauline Vassallo (K.I. 0492146M) tissodisfa t-test tal-mezzi;

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 il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna li l-kera tal-fond numru 29, già 14, Triq Santa Roża, Rabat (Malta) tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn sitt mija u sittin ewro (€2,660) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjonni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni stante li saret il-korrezzjoni opportuna, filwaqt li jiċħad il-kumplament tal-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