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

Illum 6 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 305/2023

Maria Farrugia (782836M) f'isimha proprio u bħala prokuratur ta` George Vella Coleiro biss, u Rose Abela (529638M)

Vs

Joseph Borda (K.I.695443M) u Carmela Borda (K.I. 976145M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Maria Farrugia pro et noe et** fid-29 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Il-mejjet Enrico (Henry) Vella, tul iż-żmien illi kien miżżewweġ lil-mara tiegħu Dolores Vella nee Coleiro, kien akkwista l-propjeta bin-numru mija, sebgħa u tletin (137) qabel 59, Triq il-Vitorja, ġewwa l-Ħamrun, liema propjeta kien akkwistaha permezz ta' titolu ta' permuta koncessjoni emfitewtika perpetwa (perpetual utile dominium) tal-propjeta, u li kienet soġġetta għal cens perpetwu ta' lira u zewġ xelini. Dan hekk kif jidher mill-iskrittura li ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Giorgio Borg Olivier datata 15 ta' Ottubru, tas-sena 1938 (15/10/1938), hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'A';*

ii. *Illi Enrico (Henry) Vella ġie nieqes nhar is-26 ta' Jannar, tas-sena 1950 skont l-anness ċertifikat tal-mewt DOK. 'B', u ħalla testment unica carta*

flimkien ma' martu Dolly sive Maria-Dolores Vella flatti tan-Nutar Nicola Said fit-13 ta'Dicembru,1949, skont kif jidher mir-riċerki testamentarji pubblici u sigrieti li saru min-Nutar Pubbliku Dottoressa Christine Abela, annessi u mmarkati bħala DOK. 'C' u DOK. 'D' rispettivament;

iii. *Illi l-mejta Maria Dolores Vella sussegwentement akkwistat id-directum dominium u c-cens annwu u perpetwu ta' Lm 1.17c fuq il-fond bin-numru 58 u fuq il-fond bin-numru 59, hekk skond kif indikat fuq l-iskrittura datata 28 ta' April, tas-sena 1952 (28/4/1952) fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Nicola Said ;*

iv. *Illi l-mejta Maria Dolores Vella ġiet nieqsa nhar it-23 ta' Awwissu, tas-sena 2012 (23/08/2012), skont l-anness ċertifikat tal-mewt DOK. 'E';*

v. *Illi skond l-anness testment unica charta hawn immarkat bħala Dok. 'F', illi jinsab fl-atti tan-Nutar Pubbliku Nicola Said u datat fit-13 ta' Dicembru, tas-sena 1949 (13/12/1949), il-konjugi Vella taħt Artikolu erba' (4) tal-istess testment, appuntaw lit-tlett ulied tagħhom, Maria, Rose u George, bħala l-eredi universali tagħhom f'ismha ugwali bejniethom;*

vi. *Illi għalhekk, ir-Rikorrenti huma llum il-ġurnata s-sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru 137, Triq il-Vitorja, ġewwa l-Ħamrun;*

vii. *Illi l-fond surreferit ilu okkupat għal żmien twil mill-Inkwilini Joseph u Carmela Borda taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi ghalhekk I-Intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-Sidien, u jħallsu biss kera ta'* ***EUR 217.65 per annum*** *pagabbli f'Jannar ta' kull sena bil-quddiem hekk kif indikat fuq il-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'H'. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment meta wiehed jikkunsidra dak li l-proprjetà kapaci iġġib fis-suq miftuħ;*

viii. *Illi r-Rikorrenti-Sidien m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-Intimati-Inkwilini;*

ix. *Għalhekk, l-Esponenti qegħdin jipprevalixxi ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħidu l-Intimati għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-Intimati, u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3) (c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-Intimati mill-fond surreferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal- Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u jordna lill-Intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-Intimati hekk kif dikjarat;

Ra r-risposta ta` **Joseph Borda et** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi huwa minnu li l-esponenti jikru l-fond numru 137, Triq il-Vitorja, Ħamrun mingħand ir-rikorrenti fl-ammont ta' €217.65 fis-sena, fejn huma jirrisjedu;*

2. *Illi, l-esponenti għandhom dħul limitat u ser jipprovaw dan permezz tad-dokumenti neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi Sussidjarja 16.11, u dan l-Onorabbli Bord għandu jqis il-mezzi u l-età tal-esponenti, b'dan illi jara li huma ma jbagħtux piż sproporzjonat;*

3. *Illi, jekk tintlaqa' t-talba tal-awment tal-kera, din m'għandhiex tiġi applikata mid-data delinejata fir-rikors promotur kif mitlub mir-rikorrenti, iżda l-Bord għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu, in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell*

Inferjuri fis-sentenza fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et (17.02.2021), sabiex japplika l-awment mid-data tas-sentenza u dan, partikolarment in vista tal-fatt illi l-esponenti għandhom l-kera mħallsa sal-31 ta' Diċembru 2023 (DOK JB1) u liema kera ġiet aċċettata mir-rikorrenti;

4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-27 ta' Mejju, 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-30 ta' Mejju 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 jikru l-fond numru 137 (già 59), Triq il-Vitorja, Il-Ħamrun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jippruvaw 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 mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tmenin (80) sena u tmienja u sebgħin (78) sena rispettivament.

<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]

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-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[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 l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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 intimati li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, 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.[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` 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:

---

[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.

[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.

"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-inkwilini 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 tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2021. 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 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-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

---

[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.*

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati jiddikjara li jissodisfaw it-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna li l-kera tal-fond bin-numru numru 137 (già 59), Triq il-Vitorja, Il-Ħamrun tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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