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

Illum 13 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 120/2023

Maria Carmela sive Carmela Galea (ID Nru. 81432M) u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2025 l-atti ġew trasfużi f'isem Horace Galea (K.I.678559M) u Dennis Galea (K.I.450266M) stante l-mewt ta' Maria Carmela sive Carmela Galea

Vs

Charles Cropp (ID Nru. 877453M) u Rosaria sive Lucy Cropp (ID Nru. 322548M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Maria Carmela sive Carmela Galea** fit-8 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 291, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, liema fond hija wirtet mingħand oħta Andreana Ellul li ġiet nieqsa nhar it-2 ta' Mejju 2016, u liema proprjetà ġiet debitament denunzjata in forza ta' dikjarazzjoni causa mortis datata t-28 ta' April 2017, atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia (Insinwa Nru 10967/2017 u Insinwa Nru (Korrezzjoni) 17236/18 – '**Dok. A**');*

2. *Illi dan il-fond ilu mikri lill-konvenuti konjuġi Cropp mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u b'hekk soġġett għar-rilokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, versu kera li llum*

tammonta għal madwar mitejn u għaxar Ewro (€210) bis-saħħa tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u liema kera titħallas sena bil-quddiem f'Marzu ta' kull sena kalendarja;

***3.** Illi permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kap jirregola din il-liġi partikolari, ir-rikorrenti ingħataw il-jedd illi jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

***4.** Illi permezz ta' dan ir-rikors l-esponenti tixtieq tipprevalixxi ruħha minn dan id-dispost tal-liġi (art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) billi titlob li l-kera tal-fond mikri lill-konvenuti Cropp tiġi awmentata għall-2% fis-sena kif ivvalutat fl-1 ta' Jannar 2023 kemm-il darba l-konvenuti jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dana l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi:-

***1.** Iwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenuti konjuġi Cropp, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;*

***2.** Kontestwalment mat-test tal-mezzi jaħtar il-periti membri tiegħu sabiex jivvalutaw il-fond oġġett tal-kawża b'effett minn nhar il-1 ta' Jannar 2023;*

***3.** F'każ illi l-konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna l-iżgumbrament tal-istess konvenuti wara perjodu li ma jeċċedix sentejn filwaqt li jiffissa kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu u dan ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kap. 69;*

***4**. F'każ illi l-konvenuti jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jawmenta l-kera għall-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar oġġett tal-kawża kif hawn fuq premess, liema kera għandha tibda'*

titħallas b'effett mid-data tas-sentenza u dan ai termini tal-artikolu 4A (2), (5) et seq tal-Kap. 69;

5. *Jagħti kull provvediment u/jew ordni oħra neċessarja.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 tal-**intimati** ppreżentata fis-6 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1 Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi fl-ewwel lok, l-intimati firrilevaw illi huma dejjem onoraw l-kundizzionijiet li bihom l-istess proprietà imsemmija ċoje I-fond bin-numru mitejn u wieħed u disgħin (291), fi Triq il-Ġdida, Ħal Luqa ingħata lilhom b'titolu ta' kera;

3 Fit-tieni lok, I-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Cropp dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;

4 Fit-tielet lok, I-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrejj'" ta' dar ta' abitazzioni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba I-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzionali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi I-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizziu għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi I-valur lokatizju u anki I-valur fis-suq ta' I-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan I-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera

hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzioni minn dan I-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

7. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzioni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma ma għandhom l-ebda proprietà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzioni soċjali biex ikollhom akkomodazzioni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

8. Salv eccezzionijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Ra d-digriet tal-4 ta' Marzu 2025, fejn il-Bord ordna t-trasfużjoni tal-atti f'isem Horace Galea (K.I.678559M) u Dennis Galea (K.I.450266M) stante l-mewt ta' Maria Carmela sive Carmela Galea;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-6 ta' Novembru 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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 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 291, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-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 sebgħin (70) sena u ħamsa u sebgħin (75) 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] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

<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] Filwaqt li persuna

[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

li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

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.

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati, li skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

---

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 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:

"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

---

[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.
[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.*

tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu iqis il-benefikati illi huma għamlu 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 kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew 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-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 tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati Charles Cropp (K.I. 877453M) u Rosaria sive Lucy Cropp (K.I. 322548M) jiddikjara li jissodisfaw it-test tal-mezzi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li l-Membri Tekniċi ġew maħtura fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

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

4. Jilqa' ir-raba' talba u jiddikjara li il-kera tal-fond bin-numru 291, Triq il-Ġdida, Ħal Luqa qiegħda tiġi awmentata għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimati jibdew jħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. 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