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

**Illum 13 ta' Mejju 2025**

**Rikors Numru 302/2024**

**Stephanie Vassallo (KI 364469M) mart Emanuel Vassallo**
**Rita D'Anastas (KI 35468M) mart Jesmond D'Anastas**

**Vs**

**Victoria Grech (KI 613350M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Stephanie Vassallo et** fl-1 ta' Lulju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond urban bin-numru tmienja u ghoxrin (28), gja numru hamsa u tletin (35), fi Triq Santa Roza, r-Rabat, Malta kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' sbatax il-centezmu Maltin (Lm0.17c) ekwivalenti ghal erbghin centezmu (€0.40c).*

*2. Illi r-rikorrenti qeghdin jikru l-imsemmija propjeta' lill-intimata Victoria Grech u dana fl-ammont ta' mitt ewro (€100.00c) pagabbli kull sitt (6) xhur u cioe ghal mitejn ewro (€200.00c) kull sena.*

*3. Illi r-rikorrenti jixtiequ jezercitaw d-drittijiet taghhom hekk kif stipulati skont l-Att XXIV tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) u dana billi l-Onorabbli Bord joghgbu*

*sabiex jordna z-zieda fil-hlas tal-ammont tal-kera u dana anke waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri odjerni.*

*4. Illi r-rikorrenti ma humiex f'posizzjoni li jiddeterminaw l-mezzi ta' Victoria Grech u ghalhekk ikun idoneju illi dan l-Onorabbli Bord jordna li jsir test tal-mezzi fil-konfront tal-intimata fuq il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tieghu. F'kaz illi t-test tal-mezzi tal-intimat tirrizulta fin-negattiv dan il-Bord ghandhu jghaddi sabiex japplika l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.*

*5. Illi jekk ikun il-kaz fejn l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-mezzi stipulati, ir-rikorrenti ghandhom d-dritt skont il-ligi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jitolbu sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimata Victoria Grech (€200.00c fis-sena) tigi riveduta b'mod sostanzjuz.*

*6. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ghandhu jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh tas-sena korrenti minn meta tigi prezentata dan ir-rikors sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi l-kera xieraq li ma ghandhux jaccedi l-istima ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank kif ukoll jiddetermina c-cirkostanzi kondizzjonali u fattwali godda fir-rigward tal-kirja. Partikolarment u fattwalment dan ghandhu jsir ukoll billi tiddetermina jekk l-intimata qatt kellha lil xi hadd jew membri tal-familji taghha li setghu ghexu maghha u li konsegwentement ma hemm hadd li jista' jkompli l-kirja wara li tigi nieqsa l-istess intimata.*

*Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera joghgobha:*

*1. Jiddetermina jekk l-intimata Victoria Grech tghaddix mit-test tal-mezzi hekk kif stipulati skont l-Att XXIV tas-sena 2021.*

*2. Jiddetermina illi f'kaz negattiv li l-intimata ma tghaddix minn dan it-test, l-Bord jaghti dawk l-ordnijiet necessarji u opportuni sabiex l-intimata tizgombra mill-imsemmi fond wara li jaghti perjodu ta' mhux iktar minn sentejn (2) lill-intimata ghal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi l-kumpens xieraq ghal perjodu pagabbli lir-rikorrenti.*

*3. Jiddetermina illi f'kaz fejn l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-assi u kapital kif imsemmi mill-istess Att XXIV 2021, l-istess Onorabbli Bord jiffissa l-kera xieraq hekk kif provdut skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi jigi stabbilit il-*

*valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond de quo okkorrendo b'nomina ta' perit tekniku mill-istess Onorabbli Bord u dana sabiex jigi stabbilizzat il-kera xieraq sa mhux iktar mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) abbazi l-valur fattwali mill-1 ta' Jannar 2024.*

*4. Jordna sabiex iz-zieda ghal tali kera tkun applikabbli mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors hekk kif stipulat skont il-ligi b'riserva illi jekk ikun il-kaz, l-istess rikorrenti jkunu jistghu jitolbu kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirjiet.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Lulju, 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 r-risposta ta` **Victoria Grech** ippreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

*1. Illi in linea preliminari, il-konvenuta tirrileva li ma' hix topponi l-prova tat-titlu tal-attur;*

*2. Illi l-esponenta tirrileva li hija bdiet tabita fil-fond mertu ta' din il-kawża meta żżewġet lir-raġel tagħha Joe Grech, li ġie defunt fid-29 ta' Settembru tas-sena 2016, li dan oriġinarjament kien jabita fil-fond mal-ġenituri tiegħu li kienu jikru mingħand l-ante kawża tal-atturi preżenti, u għaldaqstant, wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu, il-kirja intirtet minnu, u wara mewtu, il-kirja intirtet mill-esponenti skont il-liġi;*

*3. Illi l-esponenta tirrileva li minn kemm ilha toqgħod u tabita fil-fond imsemmi, hija dejjem ħalset il-kera dovuta puntwalment u skont il-liġijiet kurrenti;*

*4. Illi mhux biss kienet osservanti puntwalment fil-ħlas tal-liġijiet tal-kera dovuta lill-atturi u qabel lill-ante kawża tagħhom, talli matul il-mhedda tas-snin, l-esponenta u żewġha (illum defunt) irranġaw il-fond sabiex ġabuh abitabbli ħafna aktar milli qatt kien, tant li barra milli wetqu t-tiswijiet ordinarji, kienu huma li daħlu għal spejjeż straordinarji bħat-tibdil tad-dawl u l-ilma, biddlu l-kannen tal-ilma u l-madum, twieqi, rranġaw s-soqfa, u ilu fis-snin, anke bnew kamra tal-banju u kċina kollox a karigu personali tagħha u ta' żewġha u dan wara li kienu ottjenew l-permess mill-ante kawża tal-atturi attwali, u għaldaqstant dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu konjizzjoni ta' dawn il-fatti;*

*5. Illi minn analiżi tal-liġi viġenti u s-sitwazzjoni finanzjarja u ekonomika personali tagħha, l-konvenuta altru milli tikkwalifika mil-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan minn kif ser jiġi ppruvat bid-dokumentazzjoni li hija ser tippreżenta in linea mad-digriet ta' dan l-Onorabbli Bord skont il-liġi.*

Ra n-Nota tal-intimata ippreżentata fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Victoria Grech mogħtija nhar l-24 ta' Ottubru 2024 li permezz tagħha kkonfermat bil-ġurament tagħha d-dokumenti esebiti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;[1]

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 urban bin-numru tmienja u għoxrin (28), già numru ħamsa u tletin (35), fi Triq Santa Roża, Ir-Rabat, Malta lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok 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-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbgħa (2004) annessa u markata bħala **Dok A** mar-rikors promutur.[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 erbgħa u sebgħin (74) sena.

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>**, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk

[1] A fol.29
[2] A fol. 3

id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[3]

**Fir-rigward tal-livell ta' kapital,** persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) 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' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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 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

---

[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.

[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.

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.[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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-inkwilina fir-risposta u fl-affidavit tagħha, u cioè li hi u żewġha rranġaw il-fond de quo sabiex ġabuh fi stat abitabbli ħafna milli qatt kien, tant li barra milli wettqu it-tiswijiet ordinarji, kienu huma li għamlu l-kċina u l-kamra tal-banju u anke daħlu għal spejjeż straordinarji oħra bħat-tibdil tad-dawl u l-ilma, bdil fil-kanen tal-ilma u madum, twieqi, u soqfa. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-

---

[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.*

kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali 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-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. 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.**[9]

**Decide**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Victoria Grech jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

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

3. Jilqa' t-tielet t-talba u filwaqt li jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-intimata Victoria Grech tissodisfa l-kriterji tal-kapital u tad-dħul tat-test tal-mezzi, qiegħed jiffissa l-kera tal-fond numru tmienja u għoxrin (28), già numru ħamsa u tletin (35), fi Triq Santa Roża, Ir-Rabat, Malta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

[9] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

**Dr. Charmaine Galea**
**Maġistrat**

**Antonella Cassar**
**Deputat Reġistratur**