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

Illum 6 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 417/2024

John Abdilla (K.I. 283749M)

Vs

Joseph Farrugia (K.I. 247760M) u b'digriet tat-28 ta' Jannar 2025 ġiet kjamata in kawża Michelina sive Lina Farrugia (K.I. 0424856M)

U

L-Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **John Abdilla** fid-9 ta' Ottubru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond fl-indirizz 17, St. Andrew Street, B'Bugia. Illi dan il-fond kien ghadda ghand l-esponenti b'titolu ta' legat mill-eredita' ta' Luigi Abdilla tramite t-testment fl-atti tan-Nutar Pierre Flazon, tas-sittax (16) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987).*

2. *Illi dan l-istess fond huwa mikkri lill-intimat Joseph Farrugia bhala fond residenzjali versu l-kera mizera ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgha u*

disghin centezmu (EUR 232.94) fis-sena, liema kera tigi mhallsa darba fis-sena is-sena bil-quddiem, circa fix-xahar ta' Settembru ta' kull sena.

3. *Illi l-fond ilu mikkri lill-intimat qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995).*

4. *Illi l-kera korrenti hija wahda irrizorja, b'dan illi l-fond odjern jisthoqqlu kera ferm izjed oghola minn dik li qieghda tigi mhallsa attwalment mill-istess intimat. Illi dan qieghed jinghad ukoll in vista tal-isproporzjonar qawwi tal-kera li qieghda tithallas attwalment hekk kif ikkumparat mal-valur tal-istess fond fis-suq liberu kurrenti.*

5. *Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u cioe' ghall-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) kif ukoll b'referenza ghall-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huwa intitolat illi jitlob illi l-kera attwali tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (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, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera.*

Illi ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1) ***JORDNA*** *dak kollu li huwa necessarju sabiex jitewettaq it-Test tal-Mezzi tal-intimat a tenur tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2) *A tenur tal-Artikolu 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.*

3) *Illi assolutament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz li jirrizulta lil dan il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet,* ***JORDNA*** *lill-istess kerrej jivvaka mill-fond ta' abitazzjoni fuq imsemmi, u jirriliaxxjah b'mod battal u f'kundizzjoni tajba, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4) *F'kaz illi jirrizulta illi l-intimat ma jkunx issodisfa it-Test tal-Mezzi, **<u>JIRRIVEDI</u>** l-kera tal-fond in kwestjoni filwaqt illi **<u>JISTABBILIXXI</u>** l-kundizzjonijiet godda sabiex jirregolaw l-istess kera ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-21 ta' Ottubru, 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' **Joseph Farrugia** ppreżentata fl-1 ta' Novembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-initmat Joseph Farrugia huwa mżżewweġ lil Michelina sive Lina Farrugia detentriċi tal-karta tal-identita` numru 0424856M, u għalhekk jeħtieġ li martu tiġi kjamata fil-kawża għall-integrita` tal-ġudizzju;

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonferma li (flimkien ma' martu) huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru, 17 St Andrews Street, B'Bugia taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mill-liġi.

3. Illi konsegwentement l-esponenti ma jsib l-ebda oġġezzjoni li jissoġġetta ruhu għat-test tal-mezzi kif mitlub mir-rikorrent. L-esponenti jirrileva li għandu mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. ;

4. Illi l-esponent jopponi għat-tieni talba stante l-eta` u l-mezzi finanzjarji limitati tiegħu. Madanakollu huwa ser ikun ser jippreżenta t-test tal-mezzi tiegħu mill-aktar fis possibbli sabiex jiġi evitat dewmien u preġudizzju lir-rikorrent. Fi kwalunkwe każ, ebda awment ma jista jsir qabel ma jiġi pprezentat r-rapport tal-Periti nominati minn dan il-Bord;

5. Illi l-intimat jirrileva illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta, liema kera ġiet aċċettata, u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi.

6. Illi għalhekk għandu jiġi ordnat mill-Bord li l-intimat ghandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

7. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-intimat u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament.

8 Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat m'għandhux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempera ruħu mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2025 ġiet kjamata in kawża mart l-intimat Michelina sive Lina Farrugia fejn din tal-aħħar dehret fl-istess seduta u tat ruħha b'notifikata bir-rikors promotur u bl-atti kompilati w ddikjarat li qed tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat.[1]

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimat u tal-kjamata in kawża ppreżentata fis-seduta fit-28 ta' Jannar 2025 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-rikorrent jikri l-fond numru 17, St. Andrew Street, Birżebbuġa lill-intimat u lill-kjamata in kawża.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħedu s-sid 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-intimat u l-kjamat in kawża 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-

[1] A fol. 35

dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat u tal-kjamat in kawża jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat in kawża kellhom erba' u sittin (64) sena u tmienja u sittin (68) sena rispettivament.

<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 id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[2] Filwaqt li 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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.[3] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.

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.

---

[2] 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.

[3] 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.

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-intimat u l-kjamata in kawża 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' tliet mija u sittin elf ewro (€360,000).

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 intimat u kjamat in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx 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.[4]

---

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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-

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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' sebat elef u tmien mitt ewro (€7,800)[8] fis-sena.

---

26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] 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.

[7] *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.*

[8] Dan l-ammont gie korrett ghal sebat elef u mitejn ewro (€7200) skont digriet tal-15 ta' Mejju 2025.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata in kawża billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat u tal-kjamata in kawża jiddikjara li jissodisfaw it-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-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond bl-indirizz 17, St. Andrew Street, Birżebbuġa tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u tmien mitt ewro (€7,800)[9] fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata in kawża 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

[9] Dan l-ammont gie korrett ghal sebat elef u mitejn ewro (€7200) skont digriet tal-15 ta' Mejju 2025.