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

Illum 15 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 290/2024

Maria Dolores Calleja [ID. 474274M],
Maria Teresa Camilleri Bartolo [ID. 88272M], u
Joseph Bartolo [ID. 312271M], ahwa Bartolo

Vs

Anthony John Fenech (KI 154164M)
u
Rita konjugi Fenech (KI 430165M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Maria Dolores Calleja et** fl-24 ta' Ġunju 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru erba u disghajn (94) bl-isem "St. Elena", fi Triq il-Kampanella, Fgura, liema fond kien ippervjiena lilhom mis-successjoni tan-nanna materna taghhom, Maria Stella Cassar.

Illi l-imsemmi fond 94 "St. Elena", Triq il-Kampanella, Fgura, huwa prezentement mikri lill-intimati Anthony John u Rita konjugi Fenech b'kera annwali mizera ta' €203 li jithallas kull sena bil-quddiem, bl-ahhar skadenza kienet dik ta' Mejju 2024;

Illi dan il-kera huwa rrizorju fiq-suq tallum, u dana kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' dina l-kawza;

Illi l-Artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta] mizjud bl-Att XX1V tal-2021, jghati dritt lir-rikorrenti jitolbu li kera jigi rivedut ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024;

Illi fl-istadju nizjali tal-procediment dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini Anthony John u Rita konjugi Fenech skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jekk l-inkwilini l-konjugi Fenech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' mhux aktar minn sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, l-ghaliex ma ghandhux dan il-Bord:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Anthony John u Rita konjugi Fenech huma l-unici nkwilini tal-fond 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-inkwilini l-konjugi Fenech skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 94 "St. Elena", Triq il-Kampanella, Fgura.

(b) Jghati zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c)Jistabilixxi l-kumpens pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu.

4. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond numru 94 "St. Elena", Triq il-Kampanella, Fgura, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond "de quo" fl-1 ta' Jannar 2024, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

5. Jordna u jikkundanna lill-intimati l-konjugi Fenech jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XX1V tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-Rikors odjern, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti, u dana kif il-Bord jista' jistablixxi fid-diskrezzjoni tieghu;

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` **Anthony John Fenech et** ppreżentata fit-8 ta' April 2025, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġġibu l-prova tat-titolu vantat;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak indikat qabel, fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huwa jabitaw fil-fond '94, St. Elena, Triq il-Kampanella, Fgura, Malta', b'titolu ta' enfitewsi temporanja li eventwalment ġie konvertit f'kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi l-esponenti jdejjem aderixxew mal-obbligi tagħhom naxxenti mil-liġi fosthom il-ħlas tal-kera fl-ammont rikjest, fil-ħin u mingħajr ebda titubanza;

4. Illi l-iskop tal-leġislatur meta introduċa l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien fil-parametri tal-mezzi tal-inkwilini;

5. Illi l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi limitati u li provi ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża;
6. Illi l-esponenti jemmnu u umilment jissottomettu, li ġialadarba l-istess għandhom introjtu ferm limitat minħabba l-fatt li ma jistaw qatt ikunu f'qagħda li jħallsu somom eżorbitanti bħala kera, għalhekk jemmnu li l-awment ma għandux ikun aġġustat għall-massimu, u ċioè dak ta' tnejn fil-mija (2%), però għandu jkun ammont ferm inqas li jirrifletti s-sitwazzjoni ekonomika tal-esponenti;

7. Illi għaldaqstant l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe deċiżjoni li jidhirlu xierqa mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2) li hija biss miżura estrema ikkontemplata fil-liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fid-19 ta' Settembru 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 l-intimati Anthony John Fenech u Rita Fenech jiddetjenu l-fond numru 94, 'St. Elena', Triq il-Kampanella, Fgura b'titolu ta' kera.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar U kif ukoll l-intimati talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bl-affidavit tar-rikorrenti Maria Dolores Calleja li flimkien miegħu esebiet tlettax-il-dokument **(Dok. A- Dok. M)** waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2025.[1]

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

[1] A fol. 28-58.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom kellhom sittin (60) sena u disgħa u ħamsin (59) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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*, sigurtjaiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

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

[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.

konġuntivament. Din il-materja ġiet trattata f'sentenza oħra ta' dan il-Bord kif diversament presjedut fejn intqal is-segwenti, u cioe`

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet Joseph Mary Farrugia et vs Juliana Borg et **deċiża fis-27 ta' Ottubru 2023**[4] fejn proprju dwar il-punt ta' kif għandu jinħadem it-test tal-meżżi f'kaz ta' miżżewġin intqal hekk:

Qabel ma jigi trattat it-test tal-mezzi l-Bord sejjer jindirizza l-punt sollevat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fejn qed jghidu illi l-kirja in meritu tghajjat lit-tnejn li huma u billi ghalhekk it-tnejn li huma huma inkwilini t-test tal-mezzi ghandu jigi evalwat b'referenza individwali ghal kull wiehed minnhom u mhux bhala konjugi. Il-Bord assolutament ma jaqbilx stante li Reg. 9 tal-L.S 16.11 jagħmilha ċara li "Fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament". Ghalhekk huwa car li l-legislatur irid illi meta l-inkwilini jkunu mizzewgin it-test tal-mezzi jkun wiehed u jsir fuq il-kapital u d-dhul tal-konjugi konguntivament. Ghalhekk din is-sottomissjoni hija respinta.

Din is-sentenza ġiet ikkwotata wkoll fis-sentenza fl-ismijiet ***Marguerite sive Great Nicholl et vs Anthony Alfred Darmanin et*** deciza fis-27 ta' Frar 2025 minn dan il-Bord diversament presjedut.[5]

Illi mill-FS3 esebita mill-intimati għas-sena 2023, u cioe` s-sena li tippreċedi l-preżentata tar-rikors odjern, jirriżulta illi huma qalgħu bejniethom is-somma gross ta' ħamsin elf, sebgħa mija u ħamsa u ħamsin ewro u għoxrin ċentezmu (€50,755.20). Dan ifisser illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimati se jkunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti

---

[4] Mhux appellata.

[5] Mhux appellata

għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilini, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq pagabbli mill-intimati għandu jkun ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett, il-Bord jirrileva illi permezz tal-ewwel talba, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord jiddikjara li l-intimati huma l-uniċi inkwilini tal-fond **92, St. Peter, Triq il-Kampanella, Fgura**. Illi huwa car illi dan huwa *lapsus calami* da parte tar-rikorrenti għaliex il-fond in kwistjoni jġib in-numru **94, St. Elena, Triq il-Kampanella, Fgura,** u dan kif jirriżulta kemm mill-premessi u kemm mir-risposta tal-intimati. Għalhekk il-Bord qiegħed jordna d-debita korrezzjoni fl-ewwel talba sabiex jiġu kanċellati l-kliem 92 "St. Peter", Triq il-Kampanella, Fgura u jiġu sostitwiti bil-kliem "94, St. Elena, Triq il-Kampanella, Fgura.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Anthony John u Rita konjugi Fenech huma l-uniċi inkwilini tal-fond numru 94, 'St. Elena', Triq il-Kampanella, Fgura;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati jiddikjara li huma ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' it-tielet talba talba stante li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-dħul tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 94, 'St. Elena', Triq il-Kampanella, Fgura;

(b) Jordna lill-intimati sabiex jivvakaw mill-imsemmi fond u jirrillaxxawh battal u f'kudizzjoni tajba lir-rikorrenti fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza; u

(c) Jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mil-lum 'il quddiem u sakemm jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilhom permezz ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur