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

Illum 15 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 59/2024

Francis Farrugia (K.I. 806651M) u għal kull interess li jista` jkollha Lourdes Farrugia (K.I. 140359M)

Vs

Emanuel Agius (KI. 0005447M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Francis Farrugia et** fis-6 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-attur Francis Farrugia huwa s-sid uniku tal-fond bin-numru sitta u sittin (66) ġewwa Triq Misraħ il-Barrieri, Msida, liema fond huwa wiret mingħand missieru Anthony Farrugia;

2. Illi permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Otturbru tas-sena 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. 'A', l-ante kawża ta' l-attur Francis Farrugia u ċioe Anthony Farrugia, kien ikkonċeda favur il-konvenut l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena dekoribbbli mill-ewwel (1) jum ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (1986), u dan versu l-korrispettiv ta' sittin Liri Maltin (Lm60) fis-sena.

3. Illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-konvenut Emanuel Agius llum jipposjedi l-imsemmi fond b'titolu ta' kera;

4. Illi l-kera li l-konvenut Emanuel Agius preżenzjalment iħallas hija fis-somma ta' mitejn u sitta u tmenin Euro (€286) fis-sena, u dan minkejja illi l-valur lokatizzju tal-fond propjeta' ta' l-attur fis-suq ħieles huwa ferm u ferm akbar;

5. Illi fuq dan il-fond qatt ma' nħarget ordni ta' dekontroll, u dan kif jirrizulta miċ-ċertifikat li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok. 'B';

***Għaldaqstant,** jgħid il-konvenut Emanuel Agius għaliex, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, dan il-Bord m'għandux;*

1. Jiddikjara illi l-konvenut Emanuel Agius huwa l-inkwilin tal-fond 66 fi Triq Misraħ il-Barrieri, Msida ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna konsegwentement li jitwettaq it-test tal-meżżi tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jordna, f'kaz illi l-konvenut Emanuel Agius ma jissodifax il-kriterji tat-test tal-meżżi, l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord ai termini tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158;

4. Jiddikjara, f'kaz illi l-konvenut Emanuel Agius jissodifa l-kriterji tat-test tal-meżżi, illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandha tiġi riveduta ai termini tal-liġi u konsegwentement jordna lill-konvenut jħallas il-kera hekk riveduta.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 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` **Emanuel Agius** ppreżentata fid-19 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond ilu li ġie stmat bħala residenza ordinarja tal-intimat mis-sena 1986 meta kien sar il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja ghal żmien wiehed u ghoxrin (21) sena, u billi bit-thaddin tad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, llum l-esponenti jipposjedi l-fond b'titoltu ta' kera. L- esponenti m'għandu l-ebda residenza oħra u ghandu diversi diżabilitajiet ta' natura permanenti.*

2. *L-esponenti jirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala sid il-kera.*

3. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandu biss mezzi limitati, u dan kif jista' jiġi aħjar ppruvat fil-mori ta' din il-kawża permezz tat-test tal-mezzi; illi għalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti żgur li m'ghandiex tintlaqa.*

4. *L-esponenti m'ghandu ebda oġġezzjoni ghall-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti u jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' an l-Onorabbli Bord.*

5. *Jekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' r-raba' talba għall-awment fil-kera – sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) – dan għandu qabel xejn jikkunsidra dejjem il-mezzi limitati tal-esponenti, kif ukoll li huwa persuna b'dizabbilta. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġi ordnat l-awment fil-kera, iż-żieda għandha tiġi effettwata gradwalment.*

6. *Stante li din hija kirja protetta, l-intimat qatt ma kien obbligat sabiex jaċċetta kundizzjonijiet ġodda imposti mill-istess rikorrenti, ħlief dak provdut ai termini tal-liġi.*

7. *L-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta puntwalment u mingħajr problemi ta' xejn.*

8. *L-inkwilin ma għandux jehel spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex huwa dejjem adderixxew mal-liġijiet viġenti.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi u dan bl-ispejjeż.*

Ra in-Nota tal-intimat ippreżentata fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati Dikjarazzjoni Ġuramentata u diversi dokumenti ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi;

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 66, Triq Misraħ il-Barrieri, Msida lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita`tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur u bl-affidavit ta' Francis Farrugia li miegħu hemm anness dikjarazzjoni *causa mortis*.a

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat ipproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tmienja u sebgħin (78) sena.

<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]

---

[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

<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 l-Bord ħa konjizzjoni tal-kopja tal-*EU Disability Card*[3] maħruġa mis-CRPD fir-rigward tal-intimat. Illi skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin ikollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja.

Illi pero` fil-fehma tal-Bord, l-intimat naqas li jipprova l-gravita` tad-diżabilita` li jsofri minnha. Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimat jikkwalifikax jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tiegħu.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla 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.

[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.

[3] Dok. A1 u Dok. A2.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, jgħix bil-pensjoni u għandu mezzi limitati. 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.16-17 tal-proċess. 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:

---

[4] 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.

[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.

"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]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Emanuel Agius huwa l-inkwilin tal-fond numru 66, Triq Misraħ il-Barrieri, Msida ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

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

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li Emanuel Agius jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond numru 66, Triq Misraħ il-Barrieri, Msida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro

[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.*

(€2,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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