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

**Illum 20 ta' Mejju 2025**

**Rikors Numru 108/2023**

**Regina Auto Dealer Limited [C-17469]**

**Vs**

**Mary Veronica Vella [K.I. Nru 0495145M]**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Regina Auto Dealer Limited [C-17469]** fit-28 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond, konsistenti f'maisonette, fil-first floor level, minghajr numru ufficjali u maghruf bhala 'Detroit', gio Valley Road, Msida, gieli riferuta wkoll bhala parti minn Birkirkara, li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datat 5 t'Ottubru 2009 [Dok A];*

*ii. Illi l-fond propjeta tar-rikorrenti huwa suggett ghall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn ferm qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995, ghaf-favur l-intimata Mary Veronica Vella, li ilha tokkupa dan il-fond b'tali titolu lokatizzju ghal zmien twil;*

*iii. Illi l-fond ma huwiex fond dekontrollat kif jidher mill-anness Dok B;*

*iv. Illi t-titolu lokatizzju li tgawdi minnu l-intimata Mary Veronica Vella fuq il-fond tar-rikorrenti kien u ghadu, mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*v. Illi l-kera li l-intimata inkwilina qieghda prezentament thallas hija ta' erba mija hamsa u sittin ewro u sebgha u tmenin centezmu tal-ewro (€465.87) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, kif juri zewg cedoli ta' depozitu tal-kera relattiva, prezentati mill-istess intimata kontra s-socejta rikorrenti, annessi u mmarkati Dok C u Dok D;*

*vi. Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimata inkwilina lis-sid rikorrenti hija kera rizorja u bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-propjeta kapaci ggib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

*vii. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi tal-istess tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;*

*viii. Illi ghalhekk l-esponenti qeghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;*

*ix. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 4A tal-istess Kapitolu, fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022;*

*x. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandha dritt li tircievi kera sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

***Ghaldaqstant, tghid l-intimata l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:***

1. *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata Mary Veronica Vella u dan bl-applikazzjoni tad-disposizjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimata Mary Veronica Vella mill-fond konsistenti f'maisonette, fil-first floor level, minghajr numru ufficjali u maghruf bhala 'Detroit', gio Triq il-Wied ta' l-Imsida, l-Imsida, gieli anke riferuta bhala parti minn Birkirkara, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata thallas il-kumpens hekk likwidat.*

3. *F'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara u jiddecidi, illi l-kera ghandha tigi riveduta ghall-tnejn fil-mija (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond konsistenti f'maisonette, fil-first floor level, minghajr numru ufficjali u maghruf bhala 'Detroit', gio Triq il-Wied ta' l-Imsida, l-Imsida, gieli riferuta wkoll bhala parti minn Birkirkara, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jikkundanna u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimata Mary Veronica Vella lir-rikorrenti, hekk kif dikjarat;*

Ra r-risposta ta` **Mary Veronica Vella** ppreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi hemm qbil illi l-esponenti ghandha titolu ta' kera fil-proprjeta fil-maisonette, fil-first floor level, minghajr numru ufficjal maghruf bhala 'Detroit', gio Valley Road, Msida, gieli riferuta wkoll bhala parti minn Birkirkara, liema fond huwa proprjeta tar-rikorrenti sa minn Ottubru 2009. Illi hemm qbil ukoll illi din il-kirja hija regolata minn Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u li hija l-inkwilina rikonoxxuta u protetta mill-istess ligi.*

2. *Illi hemm qbil ukoll illi l-esponenti inkwilina qieghda prezentament thallas is-somma ta' erba mija hamsa u sittin ewro u sebgha u tmenin centezmu tal-ewro (€465.87) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

3. *Illi l-esponenti tiddikjara illi hija ma topponix ghall-ewwel u t-tieni talba attrici, b'dan illi fir-rata ta' kera illi ghandha tigi ffisata minn dan l-Onorabbli Bord ghandu jigi rifless u kkunsidrat (i) il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti (ii) l-introjtu minimum tal-esponenti u dan kif ser jigi debitament ippruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri u in adempiment tad-digriet moghti minn dan l-Onorabbli Bord ai fini ta' prova tal-mezzi.*

4. *Illi l-esponenti topponi t-tieni talba ghar-raguni illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, u cioe ir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi), mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi la ghandha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni u wisq anqas tigi zgumbrata mill-istess fond.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti qed topponi ghat-talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-procedura u dan peress illi qatt ma saret l-ebda interpellazzjoni lill-istess esponent u wisq anqas ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Mejju, 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 l-Affidavit tal-intimata ppreżentat fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2025 li flimkien miegħu 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 s-soċjeta′ rikorrenti tikri l-fond 'Detroit', Valley Road, Imsida[1] lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar talbet li s-soċjeta′ rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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 tmienja u sebgħin (78) sena.

**Fir-rigward tal-livell ta′ dħul**, 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).[2]
**Fir-rigward tal-livell ta′ kapital**, 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.[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′

---

[1] Ġieli riferuta wkoll bħala parti minn Birkirkara.
[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.

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għalkemm għandha mezzi sostanzjali, xorta waħda tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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 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-

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-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.

Fir-risposta tagħhom l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu iqis il-benefikati illi hija għamlet 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 kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet 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-inkwilina u l-

---

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.*

interessi tas-sid, 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 s-soċjeta' r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022. 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.**[8]

**Decide**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Mary Veronica Vella (K.I. 0495145M) 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' parzjalment t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 'Detroit', Valley Road, Imsida[9] qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Veronica Vella (K.I. 0495145M) tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

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

---

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

[9] Ġieli riferuta wkoll bħala parti minn Birkirkara.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____________________

**Dr. Charmaine Galea**
**Maġistrat**

____________________

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