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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 155/2023

Francis Borg (ID No. 059442M), Catherine k/a Katie Agius (0478441M), Anthony Borg (ID No. 0913944M), Teresa Falzon (ID No. 0893447M) ulied id-defunti Salvatore u Antonia Borg;

Mario Farrugia (ID No. 0013460M), Joseph Farrugia (ID No. 0197538M) ulied id-defunti Angiolina nee' Borg mart Joseph Farrugia;

Joseph Borg (ID No. 0298766M) u Christopher Borg (ID No. 0439068M) ulied id-defunt Carmelo Borg;

Victoria Borg (ID No. 248945M) mart id-defunt Giuseppe Borg u John Borg (ID No. 0161169M) u Tania Borg (ID No. 0294279M) ulied id-defunt Giuseppe k/a Joseph Borg.

Vs

Denise Aquilina (ID No. 341764M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Francis Borg et** fit-23 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' testment in atti Nutar Dottor Jospeh Spiteri datat 8 ta Novembru 1971 ulied id-defunti Salvatore Borg u martu Antonia Borg wirtu l-fond

*ossia appartament 1, fi block bl-isem Happy Flats u bin-numru 28, Triq l-Imdina, Attard bid-drittijiet, gustijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u dan in kwantu f'sehem indaqs ta 1/7 kull wild ossia Angiolina Farrugia nee' Borg (illum mejta), Giuseppe k/a Joseph Borg (illum mejjet), Carmelo Borg (illum mejjet), Francis Borg, Catherine k/a Katie Agius, Anthony Borg, Teresa Falzon (vide kopja tal-provenjenza **Dok A**);*

2. Illi Angiolina nee' Borg mart Joseph Farrugia mietet intestata fid-9 ta' Novembru 2020 u ħalliet lill-esponenti l-esponenti Mario Farrugia u Joseph Farrugia; Carmelo Borg miet fl-10 ta' Settembru 2021 u pemrezz ta' testment datat 24 ta' Novembru 2000 in atti Nutar Herbert Cassar halla werrieta lil Joseph Borg u Christopher Borg; Giuseppe k/a Joseph Borg li miet fl-14 ta' Frar 2022 permezz tal-ahhar testment datat 11 ta' Marzu 1997 in atti Nutar Sandra Valentino ħalla bħala werrieta lil uliedu John u Tanya, ahwa Borg u lil martu użufrutrwarja tal-assi kollha tiegħu.

*3. Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimati b titolu ta' lokazzjoni stabbilit qabel l-1 ta' Gunju 1995 meta l-fond imsemmi gie konċess b titolu ta' kera u kif jirrizulta mill-anness certifikat tali dar ta abitazzjoni taqa' taht "Registrazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill- kontroll" (vide **Dok B**);*

4. Illi llum il-ġurnata l-kera pagabbli fuq din il-lokazzjoni hija ta €259 pagabbli kull sitt (6) xhur bi-quddiem;

5. Illi l-esponenti qeghdin b dan ir-rikors jipprevalixxu ruħhom mid-dritt moghti lilha bl-Att XXIV.2021, ossia bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kundizzjonijiet tal-imsemmija lokazzjoni jiġu reveduti u l-imsemmija kera togħla skont il-valur tal-propjeta';

Għaldaqstant ir-rikorrent titlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħgbu:

i) Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta' dan il- każ tkun awmentata ai termini tal-Artikolu 12B subinciz (6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii) Jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta abitazzjoni imsemmija ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta Malta;

iii) Jekk jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tordna lill-intimati jivvakaw l-fond appartament 1, fi block bl-isem Happy Flats u bin-numru 28, Triq l-Imdina, Attard fi żmien perentorju stabbilit minn

dan il-Bord, u li sa ma jiġi vvakat dan il-fond l-intimati għandhom ihallsu lir-rikorrent kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skont kif determinat bl-Artikolu 12B subinċiż (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

iv) Jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent, id-differenza mhux imħallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord b effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 sa ma dan il-kaz jigi determinat definittivament.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, 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-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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 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.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta` **Denise Aquilina** ppreżentata fil-15 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

Illi l-esponenti kienet kriet il-propjeta' bl-indirizz Happy Flats Flat 1, Mdina Road Attard fl-1987, ma' Ronald Said li dak iż-żmien kien l-għarus tagħha.

Illi hija baqgħet dejjem tirrisjedi f'dan l-appartament sa' llum-il ġurnata.

Illi l-esponenti hija separata u fil-kuntratt ta' separazzjoni, l-partijiet Ronald Said u Denise Said hawn esponenti ftiehmu li l-konvenuta għandha tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni u żżomm il-kirja hi.

Illi l-konvenuta m'għandha ebda propjeta' oħra fejn tirrisjedi u din hija l-unika residenza tagħha. Minkejja li l-esponenti wirtet ishma minn propjetajiet, dawn dejjem kienu flimkien ma' oħrajn u llum-il ġurnata inbiegħu kollha.

Illi l-esponenti għandha impjieg full-time bħala revenue inspector mal-Malta Tax and Customs Administration u għandha paga fissa ta' €1600 fix-xahar net.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-15 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Denise Aquilina mogħtija nhar il-11 ta' Marzu 2025;[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 numru 28, 'Happy Flats', Flat 1, Triq l-Imdina, Attard lill-intimata.

[1] A fol.75-76

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhon is-sidien 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-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 disgħa u ħamsin sena (59) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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 rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€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*, 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 l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-

---

[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.

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 ħmistax-il elf ewro (€215,000).

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 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. 32-33 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-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 tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. 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 tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond numru 28, 'Happy Flats', Flat 1, Triq l-Imdina, Attard tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tlett mitt ewro (€4,300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-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] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

4. Jiċħad ir-raba' talba u dan peress li ġie deċiż li l-awment għandu jseħħ mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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