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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 129/2023

Philip Balzan (ID 0855544M), Clifford Balzan (ID 0492884M) u Edward Balzan (ID 0313247M) proprio u fil-kwalità ta' mandatarju ta' l-imsefrin Stephen Balzan (Passaport Britanniku 520648951), Anne Balzan, John Balzan (ID Passaport Britanniku 208939994), Robert Balzan (Passaport Birtanniku 650623136), Paul Charles Balzan (Passaport Awstraljan 887070710), Andrew Mark Balzan (Passaport Awstraljan 3163648), Susan Maree Landy (Passaport Awstraljan M 7971216), Anthony Shaun Balzan (Passaport Awstraljan M 1303163) u David John Balzan (Passaport Awstraljan L 44876414) u b'digriet tat-18 ta' Settembru 2024, stante l-mewt ta' Edward Balzan, l-atti ġew trasfużi f'isem Clifford Balzan in kwantu jirreferu għal Edward Balzan proprio, filwaqt li in kwantu jirreferu għal Edward Balzan nomine l-atti ġew trasfużi f'isem Philip Balzan u Clifford Balzan bħala mandatorji ġodda tar-rikorrenti msefrin kollha

-vs-

Josephine Balzan (ID 0028239M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Philip Balzan et** fl-10 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *ILLI r-rikorrenti huma sidien il-fond residenzjali, bin-numru 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ġà 130, Boschetto Road, Rabat (Malta), kif mikri lill-intimata Balzan; tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 u tikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimata Balzan fejn il-kera attwali pagabbli hija l-minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili;*

2. *ILLI tali kera hija irriżorja u jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimata Balzan tissodisfa tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Balzan;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata Balzan ma tissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Balzan sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata Balzan tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 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-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 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-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.

Ra r-risposta ta` **Josephine Balzan** ippreżentata fid-29 ta' Novembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova xierqa tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;*

2. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ma huwiex kontestat illi l-esponenti tgawdi b'titolu ta' kera, kif protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-fond bin-numru 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), fejn l-esponenti għadha tgħix sal-ġurnata tal-lum. Minnu nnifsu dan jagħtiha l-jedd illi tibqa' tirrisjedi fil-fond skont il-liġi kif, del resto, jidher li jaċċettaw ir-rikorrenti stess;*

3. *Illi d-dħul tal-esponenti ma jiżboqx dak li tistabilixxi l-liġi, u għalhekk m'għandhiex dħul u/jew proprjeta li tippermetti lir-rikorrenti li ma jirrikonoxxux lill-esponenti fil-pussess tal-kirja tagħha. Għalhekk, l-esponenti għandha tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni sakemm hija tibqa' ordinarjament residenti hemmhekk għaliex m'għandhiex post ieħor fejn tgħix u m'għandhiex biżżejjed flus u proprjeta biex tixtri u/jew tikri x'imkien ieħor, u dan kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża;*

4. *Illi jekk dan l-Onorabbli Bord iqis illi r-rata ta' kera għandha tiżdied, f'kull każ dan il-Bord għandu jikkunsidra l-aspetti soċjali u finanzjarji tal-esponenti, inkluż l-eta' u l-kundizzjoni ta' saħħa tagħha, u kif ukoll il-finanzi limitati tagħha kif issemma fil-paragrafu preċedenti għal dan;*

5. *Illi inoltre, l-ammont ta' kera kif rivedut minn dan l-Onorabbli Bord m'għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, iżda kwalunkwe reviżjoni għandha tirrispekkja l-bżonnijiet tal-esponenti li hija anzjana ta' ħamsa u tmenin (85) sena li tqis l-istess fond bħala r-residenza ordinarja tagħha;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ, il-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bis-saħħa tal-liġi għandha tibqa' viġenti fil-konfront tagħha;*

7. *Salv eċċezzjonijiet oħra skont kif tippermetti l-liġi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata 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-rikorrenti jikru l-fond numru 82, Triq Ġorg Borg Olivier, Rabat (Malta) lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huwa waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. L-istess talbet l-intimata. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-prova tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) datata 3 ta' Mejju 2024.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid 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 erbgħa u tmenin (84) 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 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.

<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* tal-intimata. 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-intimata naqset li tipprova l-gravita` tad-diżabilita` li ssofri minnha. Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimata tikkwalifikax jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tagħha.

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 ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

---

[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.

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'għandihex 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 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.[3]

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**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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-

---

[3] 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.
[4] 1 ta' Diċembru 2021.
[5] 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.

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)"*[6]

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.

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-sid, 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' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023. 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.**[7]

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;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li llum qed tingħata sentenza finali;

---

[6] *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.*
[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa’ parzjalment ir-raba’ talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta fis-somma ta’ erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem 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