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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 147/2024

Paul Agius (K.I. numru 412747M)
Joanne Briffa Agius (K.I. numru 375672M)
Claudia Farrugia (K.I. numru 408077M)
Noel Agius (K.I. Numru 31583M)

Vs

Anthony Meilak (K.I. numru 243562M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-20 ta' Marzu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru ħamsa u erbgħin (45), bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Ħamrun;

2. Illi r-rikorrenti Paul Agius akkwista dan il-fond permezz ta' Subbasta miżuma taħt l-Awtorita` tal-Qorti, nhar it-Tlieta 29 ta' Novembru, 1994 [Dok A];

3. Illi dan il-fond nxtara mir-rikorrent Paul Agius fiż-żwieġ ma' martu Maria Agius nee Meilak, li għaddiet għal ħajja aħjar nhar it-12 ta' Marzu, 2007 [Dok B]. Illi skont ir-Riċerki Testmentarji [Dok C&D] l-eredita` tagħha hija regolata bit-Testment unica charta in atti Nutar Dottor Joseph Tabone datat 19 ta' Frar, 2002 (Dok E) fejn hija ħalliet bħala eredi lil uliedha kollha Joanna, Claudia u Noel, aħwa Agius, ilkoll rikorrenti f'din l-azzjoni. In oltre

hija ħalliet l-użufrutt ġenerali tal-wirt kollu tagħha lir-raġel tagħha Paul Agius, ukoll rikorrent f'dan ir-Rikors;

4. Illi l-intimat Anthony Meilak jokkupa l-imsemmi fond numru ħamsa u erbgħin (45), bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Ħamrun bħala r-residenza ordinarja tiegħu versu l-kera ta' sitta u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 46.60) fis-sena, kif jirriżulta miċ-ċedola ta' depożitu numru 3012/2019 (Dok F);

5. Illi l-fond hawn fuq imsemmi ilu għal diversi snin sa' minn qabel is-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għadu mikri lil intimat Anthony Meilak;

6. Illi l-intimat qed iqis ruħu fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi skont ir-Rapport tal-Perit John Demicoli Vassallo Cardona, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***is-suq liberu huwa ta' € 175,000.00*** *[Dok G];*

8. Illi skont ir-Rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, redatt bħala Perit Tekniku maħtura mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili [Sede Kostituzzjonali] fl-atti tal-kawża fl-ismijiet, 'Paul Agius et vs. Avukat tal-Istat et' Rikros numru 145/2020 MH deċiża fis-26 ta' Jannar, 2024, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***is-suq liberu huwa ta' € 200,000.00*** *[Dok H];*

9. Illi għalhekk r-rata ta' kera li hija perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi hija waħda irriżorja u dan partikolarment meta paragunat mar-rata ta' kera li jista' jippercepixxi dan il-fond fuq is-suq liberu;

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

11. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord, Jilqa' t-Talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan l-Onorabbli Bord JogħġbU:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk Jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) Fl-eventwalita` li Dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat invece jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu;

u

(iii) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat Anthony Meilak tal-fond proprjeta` tar-rikorrenti numru ħamsa u erbgħin (45), bl-isem 'Sant'Antnin', li jinsab ġewwa Triq San Ġwann, Ħamrun;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat Anthony Meilak, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah liberu u battal u f'kundizzjoni tajba a favur tar-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni matul il-perijodu ta' żmien akkordat fit-talba preċedenti;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-12 ta' April, 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 tal-**intimat** ppreżentata fit-28 ta' Ġunju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-ewwel talba mhux qed tigi kontestata;*

2. *Illi t-tieni talba ma hiex kontestata lanqas stante li l-intimat jissodisfax l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fis-S.L 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi d-dhul u l-kapital tieghu huwa ferm anqas min dak mahsub f'dan l-istess test. Fid-dawl ta' dan u minhabba d-disabilita ta' l-intimat l-awment fil-kera ghandhu jkun inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

3. *Illi l-qbija tat-talbiet qed jigu kontestati stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

4. *Illi l-anqas ghandu l-intimat jbati l-ispejjes ta' dawn il-proceduri stante li huwa dejjem mexxa skond il-ligi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-23 ta' Lulju 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 45, "Sant Antnin", Triq San Ġwann, Ħamrun lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Inoltre, fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2024, id-difensur tal-intimat iddikjara illi l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u ma kienx qiegħed jikkontesta l-awtentiċita' tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[1]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa 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 tnejn u sittin sena (62) 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).[2]

---

[1] A fol. 120

[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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, 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*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.
Illi l-intimat esebixxa kopja ta' ċertifikat mediku maħruġ minn Dr. Joseph Spiteri fit-28 ta' April 2018 **(Dok. C).**[4] Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin jkollu 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 l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimat ma jaqbiżx l-ammonti msemmija iktar 'il fuq. Għaldaqstant il-Bord se 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000). Il-Bord jirrileva illi mar-rikors promutur tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw rapport redatt minn perit *ex parte* il-Perit John

---

[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.
[4] A fol. 99

Demicoli Vassallo Cardona kif ukoll rapport ieħor redatt mill-Perit Marie Louise Caruana Galea maħtura mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) f'kawża li intavolaw ir-rikorrenti dwar il-fond mertu ta' din il-kawża. Madankollu ai termini tal-Artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba huma unanimi.

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandu mezzi finanzjarji 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 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.[5]

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

[5] 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.

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet 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-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'erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) 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 wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

---

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-fond numru 45, "Sant Antnin", Triq San Ġwann, Ħamrun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, liema kera għandha tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet filwaqt li jiċħadha fil-kumplament stante li dak mitlub huma obbligazzjonijet *ex lege*;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. 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