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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 34/2024

BONFAM Properties Limited (C 78373) u Avukat Dr. Kris Scicluna (K.I. 0196686M) u b'digriet tas-17 ta' Ġunju 2024 BONFAM Properties Limited (C 78373) ġiet sostitwita b'Mario Bonnici (K.I.383372M)

Vs

Mary Xuereb (K.I. 0563033M) u L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-24 ta' Jannar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia, mija u għaxra (110), Qormi Road, Marsa (Limiti tal-Hamrun) (il-"fond");

*ii. Illi dan il-fond ġie akkwistat b'kuntratt ta' bejgħ tat-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, in kwantu għal nofs indiviz s-soċjeta' esponenti BONFAM Properties Limited u in kwantu għar-rimanenti nofs indiviz l-esponenti l-ieħor, u cioe' l-Avukat Dr. Kris Scicluna, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkati bħala "**Dok A**".*

iii. Illi preżentament l-intimata Mary Xuereb tħallas mitejn u tmien Ewro (€208) fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar

minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

iv. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala ***'Dok.B'****;*

v. Illi l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;

vi. Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

Għaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Mary Xuereb ai termini tal-liġi, f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji rikjesti, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru mija u għaxra (110), Qormi Road, Marsa (Limiti tal-Ħamrun) tenur tal-Att.XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;

2. Jikkundana lill-intimata Mary Xuereb sabiex tibda tħallas dik it-tali kera hekk likwidata;

3. A tenur tal-Art.4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza ts-smigħ ta' dan ir-rikors; u

4. F'każ li jirriżulta lil dan l-Onorabbli Bord illi l-intimata kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien perentorju ta' mhux izjed minn sentejn, l-intimata tivvaka mill-fond imsemmi u dana taħt dawk il-kundizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-21 ta' Marzu, 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.

Ra r-risposta ta' **Mary Xuereb** ippreżentata fis-16 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi mingħajr preġudizzju, il-fond in kwistjoni ossia, mija u għaxra (110), Qormi Road, Marsa (Limiti tal-Ħamrun), ilu mikri għand l-esponenti għal perjodu twil ta' żmien u l-esponenti ilha tabita ġo fih minn dak iż-żmien 'l hawn;

2. Illi jrid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruża fil-kera u dejjem ħalset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

6. Illi għalhekk l-esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita skont il-liġi u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv risposta u eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fit-8 ta' Awwissu 2024 li flimkien magħha ġiet ippreżentata Dikjarazzjoni Ġuramentata kif ukoll id-dokumentazzjoni ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Adrian Tanti in rappreżentanza tal-Bank HSBC Malta p.l.c. mogħtija nhar it-18 ta' Frar 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 110, Qormi Road, Il-Marsa (limiti tal-Ħamrun) lill-intimata.

---

[1] A fol.51-54

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.

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 wieħed u disgħin (91) 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).[2]

<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.[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.

[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.

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-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 tmenin elf ewro (€280,000).

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 ma jirriżultax illi taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq, anke jekk għandha mezzi finanzjarji sostanzjali u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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.[4]

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-

---

[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.

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.

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 bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' ħamest elef u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat hekk kif indikat 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]

---

[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.*
[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Mary Xuereb tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru 110, Qormi Road, Marsa (limiti tal-Ħamrun) qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimata Mary Xuereb tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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