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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 371/2024

Carmen Spiteri (K.I. 579749M)

Vs

Carmelo Grima (K.I. 617845M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmen Spiteri** fit-22 ta' Awwissu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond 151, Carmel Street, Fgura li hija akkwistat mill-eredita' taz-zija tagħha, Antonia Abdilla, li mietet fil-15 ta' Diċembru 2008, dan kif jirrżulta kemm mit-testment tal-istess Antonia Abdilla tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (kopja hawn annessa u mmarkata ***Dok. A****) u mill-kuntratt causa mortis datat Erbgħa (4) ta' Ġunju 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B****;*

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat ***Dok. C****;*

3. Illi l-imsemmija proprjeta' kienet oriġinarjament ingħatat b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Deguara miz-zija tar-rikorrenti, u kif jidher ċar mill-kopja hawn annessi mill-ktieb tal-kera mmarkata Dok. D, l-kera preżentement imħallsa mill-inkwilin hija dik ta' mitejn u erbatax-il ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€214.51) fis-sena. Illi ma hemmx dubbju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi

imposta fuq l-esponenti tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqha għall-benefiċċju uniku tal-intimat;

4. Illi permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ingħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Jgħid għalhekk l-intimat għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsiasi, ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. Pendente lite, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, skont l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ 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 eżistenti u ċioe tal-fond 151, Carmel Street, Fgura;*

b. *Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2), sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

c. *Jikkundana lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord skont id-disposizzjonijiet tal-Kap.69;*

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. *Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti l-kera għall-fond numru 151, Carmel Street, Fgura rivedut għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-*

1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kulll sitt (6) snin, skont l-Artikolu 4A(7) tal-Kap. 69, 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-intimat ikun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tiegħu.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' **Carmelo Grima** ppreżentata fit-23 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament għandhu jigi nnotat illi l-fond li jġib in-numru ufficcjali ta' 151, bl-isem ta' Jacqsilv, li jinsab fi Triq Carmel Street ġewwa l-Fgura ilu r-residenza tal-konvenut għal dawn l-aħħar hamsin (50) sena.

2. Illi jigi nnotat illi l-konvenut ghandhu lil ibnu jghix mieghu u dan ilu jghix fl-istess residenz minn mindu kien ghadu tarbija u ghalhekk dan ghandhu jigi rikonoxxut f'dawn il-proceduri.

3. Illi l-konvenut kif ukoll ibnu ma jipposedu l-ebda residenza oħra la tagħhom u lanqas taħt xi titolu ieħor, fejn huma jistgħu jirrisjedu alternattiv.

4. Illi l-fond saritlu ħafna manutenzjoni matul is-snin da parte tal-inkwilini kemm fl-elettriku u ilma, fl-aperturi, soqfa, madum, kmamar tal-banju inkluż kmamar oħra, u inkluża għamara sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dehra.

5. Illi s-sid dejjem irrifjutat milli taghmel il-manutenzjoni bżonnjuza fir-rigward tal-istruttura ta' dan il-fond, u manuntenzjoni illi li kieku ma kinitx saret, kienet tkun ta' periklu għall-konvenut kif ukoll għal ibnu, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz odjern.

6. Illi l-konugi b'mod regolari dejjem ħalsu l-kera relatata mal-fond li attwalment hi ta' €214.51 fis-sena u qatt ma kien hemm xi forma ta morozita'.

Salv eccezzjoniijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-8 ta' Novembru, 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 n-Nota tal-intimat ppreżentata fis-seduta tat-18 ta' Frar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokument ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

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 tikri l-fond numru 151, Carmel Street, Fgura lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrenti tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid 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-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 fir-risposta tiegħu l-intimat jagħmel aċċenn għal ibnu li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu kien għadu tarbija. Fil-fatt l-intimat anke esebixxa dokumentazzjoni li titratta d-dħul u l-kapital ta' ibnu ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi. Madankollu l-Bord ma hux sejjer jieħu kont tad-dokumentazzjoni li titratta d-dħul u l-kapital ta' iben l-intimat ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi u dan għaliex l-inkwilin f'dan il-każ huwa Carmelo Grima.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimat, il-Bord seta' jara mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimat illi huwa twieled fis-sena elf disgħa mija u ħamsa u erbgħin (1945) u għalhekk meta nfetħet il-kawża l-intimat kellu disgħa u sebgħin (79) 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

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.[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 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 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 għoxrin elf ewro (€220,000).

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 intimat, li skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali, 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-

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.

[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.

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-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-inkwilin 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 erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

---

[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.
[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.*

Decide

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

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

2. Jilqa′ t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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

4. Jilqa′ parzjalment ir-raba talba u jikkundanna lill-intimat Carmelo Grima (K.I. 617845M) jħallas lir-rikorrenti l-kera fl-ammont ta′ erbat elef u erba′ mitt ewro (€4,400) fis-sena mid-data ta′ din is-sentenza, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Il-kera hekk kif awmentata għandha titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalab jistabilixxi l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess talba stante li l-liġi tirregola adegwatament l-obbligi tas-sid u l-inkwilin.

5. 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