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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 570/2023

Joseph Aquilina (K.I. 500471M) u Peter Farrugia (K.I. 738033M)

Vs

Carmena Micallef (K.I. 387345M) u l-Awtorita' tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Aquilina et** fl-20 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tad-dar u giardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi, Malta.

2. U billi l-intimata Carmen Micallef qieghda tokkupa l-imsemmija propjeta' b'titolu ta' kera u fil-prezent il-kera li thallas tammont ghall-mija u hames ewro (€105) kull sitt xhur u dan kif jidher mill-ahhar irċevuti mahruga ghas-snin 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, hawn annessi u mmarkati kollettivament bhala ***Dokument A****.*

3. U Billi din il-kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' igib illum il-gurnata.

4. U Billi ghalhekk bla preġudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet

minnhom sofferti, l-esponenti qieghdin jipproċedu a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap.69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal rimedju u dana billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija inkwilina tal-fond u cioe tad-dar u giardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi, Malta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Jahtar perit tekniku bil-ghan li jivvaluta skont is-suq miftuh id-dar u giardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi, Malta.

3) Iwettaq tal-mezzi tal-intimata u jiddetermina jekk l-istess tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4) F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:

a. Ixolji il-kirja favur l-intimata tad-dar u giardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi, Malta;
b. Jaghti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka l-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
c) Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabbilixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.

5) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuħ tal-lum;
b. Jikkundana lill-intimata thallas il-kera u tosserva l-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proceduri;
c. Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fl-10 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1 Illi preliminarjament jigi nnotat illi ma hemm l-ebda prova dwar il-pusses ta' l-atturi.

2 Di piu l-fond li jgib in-numru ufficjali 7, fi Triq il-Kbira, Sqaq Numru 4, Qrendi ilha r-residenza tal-konvenuti ghal ammont konsidorevoli ta' snin.

3 Illi l-konvenuti dejjem zammew it-titolu taghhom u halsu il-kera kif gew mitluba mil-atturi.

4 Illi l-konvenuti ma ghandhom ebda residenza jew propjeta ulterjorment taht l-ebda titolu.

5 Illi l-uniku dhul illi ghandha il-konvenuta jirrizulta mil-pensjoni ta' l-eta kif ukoll is-salarju ta' bintha.

6 Salv eccezjonijiet ohra.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Lulju, 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-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-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-inkwilini jkunu jistgħu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu jkunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fid-19 ta' Frar 2025 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 d-dar u ġardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrenti jipprovaw 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 mall-affidavit tar-rikorrent Joseph Aquilina mmarkat bħala **'Dok.JA1'** liema affidavit ġie ppreżentat permezz ta' Nota waqt l-udjenza tas-17 ta' Marzu 2025.[1]

[1] A fol. 43.

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 tmienja u sebgħin (78) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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]

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.[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-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond u ġardina in kwistjoni għandhom valur fis-suq liberu u frank ta' disa' mitt elf elf ewro (€900,000). Illi l-Bord japprezza illi skont ir-rapport esebit mill-Membri Tekniċi, il-ġardina għandha valur li jissupera dak tal-fond residenzjali per se. Madanakollu l-kirja hija wahda u di piu` l-imsemmija ġardina m'għandhiex aċċess dirett għal fuq it-triq.

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, ma għandiex 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.[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-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:

---

[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]

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 b'1.8% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' sittax-il elf u mitejn ewro (€16,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimata hija l-inkwilina tad-dar u ġardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-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.*

5. Jilqa' l-ħames talba u jiddikjara li l-kera tad-dar u ġardina bin-numru 7, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Qrendi, Malta qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' sittax-il elf u mitejn ewro (€16,200) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata tħallas l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti;

6. 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