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

Illum 5 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 77/2023

Maurice Cini (K.I. 479748(M)), Maria Carmela *sive* Marlene Cefai nee Cini (K.I. 369143(M)), Maria Stella Grey sive Cini (K.I. 462943(M)) u Cynthia Jones nee Cini (K.I. 0827451(M))

Vs

Anna Testa (K.I. 0013971(M))

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-14 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti ahwa Cini, ulied il-mejtin Joseph Cini u Giuseppa Maria sive Josephine nee' Borg huma l-proprjetarji, fis-sehem ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed u wahda minnhom, tal-fond bin-numru wiehed u ghoxrin (21) (gja' numru 10) fi Triq il-Palma, Hal Tarxien (hawn aktar 'l isfel imsejjah bhala "**l-Fond**");*

2. Illi l-istess fond huwa mikri lill-intimata Anna Testa bint il-kerrej precedenti Alfred Testa, u l-kirja tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995);

3. Illi b'rizultat ta' l-operat tal-ligi l-kera hija issa fl-ammont ta' mitejn u sbaghatax il-ewro u hamsa u sittin centezmu (€217.65) fis-sena, liema kera bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq;

4. Illi l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) u bl-applikazzjoni l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq;

5. Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors sabiex jigi deciz jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tigi riveduta l-kera u, jekk hemm bzonn, jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, jew inkella tinghata ordni ta' zgumbrament ai termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69.

6. Illi billi l-fond imsemmi huwa d-dar ta' abitazzjoni tal-intimata qed tigi notifikata b'dan ir-rikors l-Awtorita` tad-Djar.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, wara illi jaghmel id-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni,

(a)Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja l-intimata Anna Testa ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(b)F'kaz illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond bin-numru wiehed u ghoxrin (21) (gja' numru 10) fi Triq il-Palma, Hal Tarxien għandha tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ, u jekk ikun il-każ, jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(c)Jordna li ghandha tibda titħallas lir-rikorrenti tali kera hekk kif awmentata;

(d)A tenur tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors.

(d) F'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jaghti rimedju ai termini termini tas-subartikolu (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz ordni illi l-intimata Anna Testa ma ghandiex il-jedd tibqa' ggedded il-lokazzjoni u li ghandha tizgombra mill-fond fi zmien prefiss minn dan l-Onorabbli Bord kif ukoll li l-intimata ghandha thallas kumpens sad-data effettiva tal-izgumbrament tieghu mill-fond;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 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 tal-kera, unici. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

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-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-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fit-3 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond 21, ġja numru 10, fi Triq il-Palma, Ħal Tarxien, Malta ngħata lilha b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Anna Testa huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;

4. Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

7. Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;

8. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant,

l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġie ppreżentat Affidavit tal-intimata kif ukoll id-dokumentazzjoni 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 l-r-rikorrenti jikru l-fond numru 21, Triq il-Palma, Ħal Tarxien 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 u mmarkati bħala **Dok.MC1** li ġew ippreżentati minn Maurice Cini waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar 2025.[1]

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 tlieta u ħamsin (53) sena.

---

[1] A fol. 57.94

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sebat elef ewro (€207,000).

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 intimata, li skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali,

[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.

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:

"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]

---

[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.

[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.*

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi hija għamlet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

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'erbat elef, mija u erbgħin ewro (€4,140) 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 wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Anna Testa jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru 21 (già numru 10), Triq Palma, Ħal-Tarxien qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef, mija u erbgħin ewro (€4,140) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Anna Testa tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif awmentata u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. 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