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

Illum 5 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 250/2024

Francesco sive Frankie Vella (K.I. 846334M) u
Maria Anna Vella (K.I. 697037M)

Vs

Emmanuel sive Noel Felice (K.I.095351M) u għal kull interess li jista' jkollha, l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-31 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi huma sidien tal-fond 637, Flat 4, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun li huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta' €196.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Settembru 2024;

Illi l-kera korrenti huwa wiehed irrizorju u l-fond jisthoqqlu kera hafna ghola;

Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili, li ddahhlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jista jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana ir-rikors;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-ligi, jirrevedi l-kera b'effett mid-data tas-sentenza tal-fond nru. 637, Flat 4, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun a tenur tal-

Att.XXIV tal-2021 u cioe ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuh;

2. A tenur tal-Art. 4A (6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u jidhirlu opportun, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors; u

F'kaz li jirrizulta lill dana il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax 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 żmien ta' sentejn jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija

- u dana taht il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-19 ta' Ġunju, 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 għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimat i**ppreżentata fit-28 ta' Novembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, il-konvenut jirrileva li f'din il-kawża miegħu għandu jkun hemm martu Maria Assunta miżżewġa Felice, detentriċi tal-Karta tal-Identita' numru 0593353(M) għaliex hija tirrisjedi miegħu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ilha hekk sa minn meta tali fond ingħatlu mill-Awtorita' tad-Djar, dak iż-żmien id-Dipartiment tad-Djar fis-sena 1986;

2. Illi fit-tieni lok, l-esponent jiddikjara li meta l-avukat ta' fiduċja tiegħu li huwa l-avukat sottofirmat spjegalu li din hija kawża li diġa bdiet tinstema' u f'liema stat waslet din il-kawża u irriċerka fuq xi progress sar sa issa in vista tal-verbal li hemm anness mar-rikors promutur fejn dan l-Onorabbli Bord ordna li l-kawża bin-numru 248/24 tinstema' konġuntivament ma' din il-kawża, l-esponent jiddikjara li sa meta sab ir-rikors imwaħħal mal-bieb tad-dar, huwa ma kienx jaf li saru żewġ kawżi fil-Bord li Jirregola l-Kera, fejn waħda minnhom hija din il-kawża odjerna u cioe fuq l-appartament numru 4 fi blokka numru 637, Triq Il-Kbira San Ġużepp, Il-Ħamrun, waqt li l-kawża l-oħra tidher li qed issir fuq l-appartament numru 3 li tinsab fl-istess livell fl-istess blokka li ġġib in-numru 637, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Il-Ħamrun, għal-liema l-esponent inkariga lill-avukat sottofirmat sabiex jaċċessa għar-rikros tal-kawża 248/24 li kollox jidher li qiegħdha tinstema' quddiem dan l-Onorabbli Bord kif presedut, sabiex jekk hija kawża li tappartjeni lilu kif jidher li huwa l-każ, jinformah bil-kontenut sabiex ikun jista jippreżenta risposta appożita ukoll bħalma hija din ir-risposta;

3. Illi fit-tielet lok, l-esponent irid jirrileva li l-fond numru 3 u l-fond numru 4 kif deskritti preċedenti, fir-realta' huma fond wieħed u dan għaliex l-appartament numru 4 li fuqu qed issir din il-kawża, kien ingħata lill-esponent u lil martu fis-sena 1986 mid-Dipartiment tad-Djar permezz taħt ordni ta' rekwiżizzjoni meta tali fond kif ġie battal u dan kif jidher mid-dokument hawn anness u market ***Dok 01****, waqt li l-appartament numru 3 huwa taħt titolu ta' kera taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema żewġ appartament kienu tnifdu mill-esponent bil-permess meħtieġa tal-istess Dipartiment tad-Djar, sabiex l-esponent ikollu spazju aħjar fejn jgħajjex lill-familja tiegħu pererss li dak iż-żmien uliedu kienu għadhom żgħar, fejn sa llum baqgħet titħallas kera fuq flat 3 ta' €84.13 kull sitt (6) xhur u kera oħra fuq flat 4 ta' €98 kull sitt (6) xhur;*

4. Illi in linea mal-paragrafu preċedenti, irid jingħad li l-esponent ilu joqgħod u jabita fl-appartament numru 3 minn tfulitu meta kien mar joqgħod maz-zija tiegħu peress li ommu mietet ta' eta' tenera fis-sena 1954 u allura din il-kera ta' dan l-appartament hija regolata mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli opinjoni li dawn iż-żewġ kawżi għandhom jinstemgħu konġuntivament għaliex konnessi;

6. Illi f'dak li jirrigwarda r-relazzjoni lokatizja u t-titolu ta' kera tal-appartament mertu ta' din il-kawża, l-esponent jirrileva li min kemm ilu joqgħod ma' martu fil-fond imsemmi, huma dejjem ħalsu l-kera puntwalment u għamlu ħafna xogħol ta' manutenzjoni ordinarja u anke straordinarja, fosthom xogħol fil-komun fejn anke għamel it-tikħil u it-tibjid u t-taraġ sar bil-konkos peress li kellu l-wiċċ tal-injamli kien fi stat li jinbidel kollox a spejjeż tiegħu;

7. Illi f'dan is-sens l-esponent u martu huma ferm preokkupati bil-qagħda infrasfrutturali tal-fond sovrastanti, fejn għandu kull suspett raġjonevoli li l-bejt tal-fond sovrastanti ma hux fi stat tajjeb u l-gallerija tal-injam tradizzjonali Maltija tal-istess fond sovrastanti qiegħdha fi stat li tikkolassa bil-konsegwenza li taqa' fit-triq, waqt li l-bieb tal-bejt tal-komun huwa fi stat ħażin ħafna.

8. Illi f'dak li jirrigwarda t-talbiet fil-mertu tarr-rikors promutur, tenut kont n-natura tat-titolu tiegħu, minn analiżi tal-liġi viġenti u s-sitwazzjoni finanzjarja u ekonomika personali tal-esponent u martu, huwa u martu jikkwalifikaw mil-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan minn kif ser jiġi ppruvat bid-dokumentazzjoni li l-esponenti bħala inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ser jippreżentaw in linea mad-digriet ta' dan l-Onorabbli Bord, skont il-liġi;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u ta' martu Maria Assunta Felice ppreżentata fit-8 ta' Jannar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra r-rikors tal-Awtorita' tad-Djar ppreżentat fit-18 ta' Ġunju 2024 li permezz tiegħu talbu lill-Bord diversament presjedut sabiex ir-rikors odjern jinstema' flimkien ma' Rikors Numru 284/2024, stante li dawn iż-żewġ rikorsi huma relatati ma' xulxin;

Ra' id-Digriet tal-Bord diversament presjedut datat 30 ta' Awwissu 2024 fejn laqa' t-talba tal-Awtorita' tad-Djar u ordna li l-proċess numru 250/2024 jintbgħat lil dan il-Bord kif presjedut;

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 637, Flat 4, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Ħamrun lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi u

mmarkati bħala **Dok.Y u Dok.Z** li ġew ippreżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota fl-14 ta' April 2025.[1]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu kif ukoll ta' martu Maria Assunta Felice.

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 tlieta u sebgħin (73) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) 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.

---

[1] A fol. 65-76

[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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

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 jirriżulta li l-fond *de quo* huwa interkonness mal-appartament bin-numru 3 fl-istess blokka u dwarhom ġew ppreżentati żewġ kawżi għall-awment. Illi dan il-Bord ma jqisx illi z-zewg appartamenti okkupati mill-intimat għandhom jiġu kkunsidrati bħala fond wieħed ai fini ta' awment tal-kera u għalhekk il-kirja ta' kull appartament se tkun qed tiġi awmentata separatament.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond 637, Flat 4, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u ħamsin elf ewro (€155,000).

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux 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:

"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-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 tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena.

---

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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.*

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 l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jordna li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 637, Flat 4, Triq il-Kbira, San Ġużepp tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa l-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