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

**Illum 5 ta' Ġunju 2025**

**Rikors Numru 474/2024**

**Teresa sive Theresa Aquilina (35357M), Cettina Axiak (533151M), Catherine Farrugia (644452M), Josephine Cassar (412954M), John Gauci (726859M), Michael Farrugia (383680M), Joseph Farrugia (205186M) u David Farrugia (257382M)**

**Vs**

**Anna Schembri (K.I. 16156M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Teresa sive Theresa Aquilina et** fil-15 ta' Novembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*Illi l-esponenti wirtu minghand l-ahwa Camilleri, inkluz ommhom Annetta Gauci xebba Camilleri, id-dar bil-gnien anness, ufficjalment markata bin-numru tnejn (2), fi Sqaq numru 1, Triq il-Karmnu, Zurrieq, mikrija lill-intimata ghal skop residenzjali bil-kera ta' €106.04 (mija u sitt Ewro u erba' centezmi) kull sitt xhur, tithallas fil-25 ta' Settembru u fil-25 ta' Marzu ta' kull sena*

*Illi d-dikjarazzjonijiet causa mortis relattivi saru, u t-taxxa tal-boll thallset.*

*Illi l-ahhar kera li hallset l-intimata kienet ghall-iskadenza li ghalqet fil-25 ta' Marzu 2024 ghal zmien sitt xhur.*

*Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.*

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2024, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024.*

*Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:*

*(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

*(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

- *(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 2, Sqaq numru 1, Triq il-Karmnu, Zurrieq;*
- *(b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
- *(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;*

*(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-fond 2, Sqaq numru 1, Triq il-Karmnu, Zurrieq, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2024, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-6 ta' Diċembru, 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 r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fit-18 ta' Frar, 2025, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

*1. Illi preliminarjament għandhu jigi nnutat illi l-fond li jġib in-numru uffiċjali 2 fi Sqaq Numru 1, fi Triq il-Karmnu, iż-Żurrieq ilu residenza tal-konvenuta Anna Schembri minn qabel is-sena 1995, hekk kif stipulat mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*2. Illi l-konvenuta ma tippossjedi ebda proprjeta' oħra taħt kwalunkwe titolu fejn hija tista' tistabbilixxi r-residenza tagħha alternattivament għall-proprjeta' in kwistjoni.*

*3. Illi l-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif stipulat fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

*4. Illi l-konvenuta dejjem rat illi l-fond ikun fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ta' dehra.*

*5. Illi l-konvenuta qatt ma kienet moruża fil-ħlas tal-kera u għalhekk ma għandix tiġi żgumbrata a bażi ta' dan, filwaqt illi hija qatt ma ġiet interpellata preċedentement dwar xi inkrement fil-kera li għandha tivversa lill-atturi.*

*6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fis-6 ta' Marzu 2025 li flimkien magħha ġie ippreżentat 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 2, fi Sqaq numru 1, Triq il-Karmnu, Żurrieq lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien 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-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 disgħa u sittin (69) sena.

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>**, 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).[1]

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u>** 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.[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,

---

[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 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.

*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' erba' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€485,000).

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, 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.[3]

---

[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.

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-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' disat elef u seba' mitt ewro (€9,700) fis-sena.

---

[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-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond numru 2, Sqaq numru 1, Triq il-Karmnu, Żurrieq għall-ammont ta' disat elef u seba' mitt ewro (€9,700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimata Anna Schembri (K.I. 16156M) tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. 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**