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

Illum 5 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 417/2023

Anthony Zerafa [539950M]; u
Inez Zerafa (615951M)

Vs

Doris Tabone [841350M] u
l-Awtorita' tad-Djar bħala amicus curiae

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anthony Zerafa et** fit-2 ta' Awwissu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-appartament numru wieħed (1) ġewwa 57, Saint Paul's Flats, Saint Anthony Street, Msida (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala l-appartament) u dan hekk kif jidher mill-kuntratt tal-bejgħ datat dsatax (19) t' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami u mmarkat bħala Dok 'A'.

2. Illi meta nxtrat il-propjeta' msemmija din kienet diġà abitata minn Doris Tabone nee Gatt ċioe' il-konvenuta, taħt titolu ta' sub-enfitewsi temporanja, li beda mill-elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena u dan kif jidher mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok. 'B'.

3. Illi sub-enfitewsi temporanja, inbidlet f'kirja protetta bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi għaldaqstant l-kirja li r-rikorrenti jirċievu mingħand il-konvenuta hija dik ta' tlett mija erbgħa u sebgħin u tmenin ċenteżmu (€374.80c) fis-sena.

5. Illi l-ammont ta' kera li qed jitħallas mil-konvenuta versu r-rikorrenti huwa irriżorju għaliex la jirrifletti il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u frank u wisq inqas il-valur komplut tal-istess fond.

6. Illi għalhekk ir-rikorrenti tixtieq li l-ammont ta' kera mħallsa tiġi awmentata skont kif permess mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, r-rikorrenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenuta kif stabbilit fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess konvenuta tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. F'każ li dan il-Bord isib li l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(i) ixolji l-kirja;

(ii) jagħti żmien perentorju lill-konvenuta, li ma jkunux iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka mill-fond, u tirrilaxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(iii) jikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(i) tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont li ma jeċċediex it-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 kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(ii) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-konvenuta ma tistax iċċedi l-kirja

jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tagħha.

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 għall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta minn **Doris Tabone** ppreżentata fit-13 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Preliminarjament l-esponenti tiddikjara li ***tissodisfa*** *l-kriterji tat-test tal-mezzi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:-

(i) Illi l-esponenti hija pensjonanta u dħul tagħha huwa minimu konsistenti f'pensjoni;

(ii) Illi jiġi rilevat li l-iskema tal-Awtorita' tad-Djar tipprovdi li r-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-inkwilini. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jikkwalifika għat-test tal-mezzi u għall-iskema, titpoġġa fl-impossibbilita' li tħallas il-kera dovuta. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-18 ta' Ottubru, 2023, 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 l-r-rikorrenti jikru l-appartament numru 1, ġewwa 57, Saint Paul's Flats, Saint Anthony Street, Msida 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 bil-kuntratt ta' akkwist datat dsatax (19) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Dr. Sandro Schembri Adami (**Dok. A**) liema dokument ġie esebit 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 tlieta u sebgħin (73) 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, *bonds*, *stocks*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

---

[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.

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 Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

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, hija pensjonanta u għandha mezzi finanzjarji limitati, 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.16-17 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet

[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.

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]

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' tlett elef u erba` mitt ewro (€3400) 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 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' parzjalment it-tielet talba u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-appartament numru 1, ġewwa 57, Saint Paul's Flats, Saint Anthony Street, Msida fl-ammont ta' tlett elef u erba` mitt ewro (€3400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, liema kera għandha tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-

---

[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.*

partijiet filwaqt li jiċħadha fil-kumplament stante li dak mitlub huma obbligazzjonijet *ex lege;*

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