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

Illum 17 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 194/2024

Naipaul Developments Limited (C38944)

Vs

Antonia Buhagiar (752646M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Naipaul Developments Limited (C38944)** fil-25 ta' April, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi s-socjeta rikorrenti hija s-sid tal-propjeta' ossia numru tmienja u sebghin (78), Triq San Gorg, Hal Luqa liema propjeta giet akkwistata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Carmel Mangion tad-19 ta' Dicembru 2006 (Dok A)

2. Dan il-fond ilu ghal zmien twil miżmumin b'kirja minn qabel is-sena 1995 mill-intimata li qed tiddepozita l-kera ta' mitejn u hmistax -il Ewro (€215)fis-sena fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) (Dok B.). Dawn il-proceduri qed isiru minghajr pregudizzju b'riserva għal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata skont il-ligi;

3. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 (-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera għandu dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn jitlob li l-ammont pagabbli bhala kera tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li

jigi ipprezentat ir-rikors sabiex jigu stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri u ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord tal-Kera għandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija talKirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

5. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ilBord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa millpartijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghal-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antonia Buhagiar (752646M) ai termini tal-Att XXIV tal-202, li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien għal zmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 78, Triq San Gorg, Hal Luqa tigi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ,

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Antonia Buhagiar (752646M) tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021;

4. Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Mejju, 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 minn **Antonia Buhagiar** ppreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-fond bl-indirizz ta' 15, 'Fox', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa[1] *jinkera lill-esponenti taħt titolu validu ta' kera għas-somma annwali ta' mitejn u ħmistax-il Ewro (€215), u dan b'rikonoxximent mis-soċjeta' attriċi stess fir-rikors promutur hekk sottomess minnha;*

2. Illi preliminarjament, fir-rigward tal-ewwel talba attriċi, l-esponenti, ai termini tal-Kapitolu 158 u l-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, tikkwalifika u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-istess Ordinanzi, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' din il-kawża;

3. Illi fir-rigward tat-tieni talba attriċi, il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dana r-rikors ghandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilina;

4. Illi fil-meritu tal-istess tieni talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qegħda tippretendi t-talbiet fuqha s-soċjeta' attriċi tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiet tassattiva f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Ligi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera ma għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont iċ-ċirkostanzi finanzjarji tal-esponenti;

6. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemporat ruħha mal-obbligazzjonijiet tagħha qua inkwilina, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjeta' fi stat tajjeb;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhiex fond alternattiv fejn tirrisjedi, u l-unika dar ta' resideza tagħha hija nfatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera, rikonoxxibli kemm taħt id-dispożizzjonijiet speċjali taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-kera taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Il-Bord jirriżultalu li dan l-indirizz huwa *lapsus calami* għaliex il-fond in kwistjoni huwa dak li jgib in-nuru 78, gia 50, Triq San Ġorġ, Ħal-Luqa u dan kif jirriżulta wkoll ir-riċevuti tal-kera esebiti a fol. 53 *et sequitur*

8. Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tas-soċjeta' attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata pprezentata fl-20 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 s-soċjeta' rikorrenti tikri l- fond numru 78, Triq San Ġorġ, Ħal Luqa lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li s-soċjeta' rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument 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 tmienja u sebgħin (78) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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 il-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 tletin elf ewro (€130,000).

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta' tagħha.

---

[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 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

---

[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.*

tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet illi l-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors għandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilina. 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-sid, 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 elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Antonia Buhagiar (752646M) jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 78, Triq San Ġorġ, Ħal Luqa qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimata Antonia Buhagiar (752646M) tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif awmentata u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. 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