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

Illum 19 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 453/2024

Madeleine Camilleri (ID 459755M), Edward Grech (ID 85959M) u Rachel Vassallo (ID 3323852M)

Vs

Joan Caruana (ID 263147M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-7 ta' Novembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi huma s-sidien tal-fond 59, Oliva Flats, Flat 2, Triq San Vinċenz, Sliema li huwa mikri lill-intimata versu l-kera annwali ta` €203.14. L-aħħar pagament mill-intimata kien fl-ammont ta' €50.79, li jkopri l-perjodu mill-15 ta' Lulju 2024 sal-14 ta' Ottubru 2024.

Illi l-esponenti jridu jawmentaw il-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta` Malta.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata u skont ir-riżultanzi tal-istess, jagħti kull provvediment xieraq u opportun u apparti dan, tawmenta l-kera tal-istess fond skont il-liġi.*

Salv eccezzjonijet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-25 ta' Novembru, 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 fl-4 ta' Diċembru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1) Illi preliminarjament ir rikorrenti ghandhom qabel xejn jippruvaw it titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal fond de quo u cioe 59, Oliva Flats, Flat 2, Triq San Vincenz, Sliema;

2) Illi subordinatament u fil meritu, l-esponenti tokkupa l-appartament numru 2, Oliva Flats, 59, Triq San Vincenz, Sliema permezz ta titolu validu ta kera, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it trattazzjoni tal kawza;

3) Illi l-esponenti dejjem agixxiet skond id disposizzjonijiet tal ligi u dejjem giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina idonea ai termini tal istess ligi, kif wara kollox jirrizulta mill okkju tal kawza, mill-ewwel paragrafu tar rikors odjern, u mill ircevuti tal kera li gew rilaxxati favoriha matul iz zmien;

4) Illi l-intimata temmen li hi ghandha tissodisfa u tikkwalifika ghat test tal mezzi stabbilit fir regolamenti dwar it Tkomplija tal Kirja (kriterji tat test tal mezzi) u ghaldaqstant hi timmerita l-protezzjoni socjali biex tkun tista tibqa tghix b'mod xieraq ghad-dinjita taghha fl-appartament surreferit;

5) Illi fl-eventwalita li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawmenta l-kera, l-intimata tissottometti bir rispett li l-ligi tistipula sa massimu ta tnejn fil mija (2%) fis sena tal valur tal immobbli u ghalhekk il ligi mhiex tassattiva f'din il-percentwali. Ghaldaqstant ghandhom jitqiesu diversi fatturi, fosthom l-eta tal-intimata li ilha tghix go din il-proprjeta in kwistjoni bhala l-unika residenza taghha flimkien mal-genituri taghha meta kienu ghadhom hajjin, u cioe ilha residenti hemm ghal madwar erbghin (40) sena shah, u li m'ghandhiex la il-mezzi u lanqas is-sahha li jippermettulha li tixtri proprjeta alternattiva, u ghaldaqstant ma jezistux il-kriterji li jiggustifikaw li dan il Bord imur ghal massimu stabilit mill ligi izda l-awment ghandu jinghata gradwalment;

6) Illi bla hsara ghas-suespost, ghandu ukoll jinghad illi l-esponenti ghamlet xi xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond kif ser jirrizulta fil mori tal kawza u ghalhekk dawn ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur tal istess fond bl-assistenza tal membri teknici, biex b'hekk ma jinholoqx piz spoporzjonat ghall-esponenti, peress li dawn ikunu awmentaw il-valur tal-proprjeta in kwistjoni;

7) Illi skond il-gurisprudenza nostrana l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom johorgu stima tal-appartament in kwistjoni, liberu u frank, skond kif qed jigi mikri u mhux kif jista jigi zviluppat, u l-valur ghandu jirrefletti l-valur fis-suq miftugh fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors - f' dan il kas fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2024;

8) Illi l-intimata m'ghandhiex tigi ikkundannata thallas l-ispejjez tal kawza;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tat-13 ta' Marzu 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 r-rikorrenti jikru l-fond numru 59, Oliva Flats, Flat 2, Triq San Vinċenz, Sliema lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni.Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dr. Daniela Mifsud Buhagiar datata erbatax (14) ta' Mejju elfejn u għaxra (2010) li ġiet esebita permezz ta' Nota waqt l-udjenza tat-28 ta' Jannar 2025.[1]

[1] A fol.14-19

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 sebgħa u sebgħin (77) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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 l-kriterji tad-dħul u kapital tat-

---

[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.

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 sebgħin elf ewro (€475,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li mill-informazzjoni provduta, għalkemm għandha mezzi finanzjarji sostanzjali, xorta waħda tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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 ipprezentat 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

[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.

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimata fir-risposta tagħha, u cioè li għamlet xi xogħlijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali xogħlijiet u benefikati fl-aħħar mill-aħħar, jekk saru, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimata tal-fond in kwistjoni.

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 ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena.

---

[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-intimata billi:

1. Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jiddikjara li l-kera tal-fond numru 59, Oliva Flats, Flat 2, Triq San Vinċenz, Sliema qiegħda tiġi awmentata għall-ammont ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata tibda tħallas l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti;

2. 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