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

Illum 19 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 14/2025

Keith Camilleri [K.I. nru. 122686(M)]

Vs

Georgina Schembri [K.I. Nru. 0063742(M)]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Keith Camilleri** fit-22 ta' Jannar, 2025, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjeta' Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, il-Mosta. (Dok. A')

2. Ir-rikorrenti jikri dan il-fond lill-intimata Georgina Schembri, li żżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sid rikorrenti jirċievi kera fis-somma ta' tliet mija u sbatax-il Ewro (€317) kull sitt xhur, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

1. L-esponenti ma għandu l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.

2. Għalhekk l-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti lilu biex iressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, tgħid l-intimata 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordinijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi l-kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ossia l-flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, il-Mosta, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2024, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 ta' Frar, 2025, 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 ta` **Georgina Schembri** ppreżentata fid-19 ta' Frar, 2025, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, 'St Francis', Triq in-Naggae, Mosta, u tali proprjeta hija l-unika residenza taghha ghal diversi snin.

2. Illi l-esponenti, li llum hija armla, kienet tghix f'din il-proprjeta ma' zewgha Romeo Schembri biex b'hekk dan il-fond kien jikkostitwixxi d-dar matrimonjali taghhom sakemm huwa miet nhar it-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010).

3. Illi l-fond in kwisjoni huwa mikri lill-esponenti ghas-somma ta' tlett mija u sbatax-il Ewro (€317.00) kull sitt xhur, liema kera tizdied kull tlett (3) snin skond l-indici tal-inflazzjoni provduti fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi huwa biss mis-sena elfejn u erbatax (2014) illi l-esponenti bdiet thallas il-kera lir-rikorrenti Keith Camilleri, u dan stante li huwa xtara l-fond in kwisjtoni minghand sid il-kera originali.

5. Illi mar-rikors intavolat minn Keith Camilleri giet ippreżentata kopja ta' kuntratt ta' Bejgh ippublikat fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena nhar il-hamsa (5) ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (2014) permezz ta' liema partnership en nom collectif Soriso & Co. bieghet lil Keith Camilleri l-fond Flat 1, 'St Francis, Triq in-Naggae, Mosta. Permezz ta' dan l-Att ta' Bejgh, ir-rikorrenti Keith Camilleri accetta s-segwenti kundizzjonijiet: "Il-Propjeta' qeghdha tigi trasferita bhala tale quale, fl-istat u kundizzjoni li tinsab fiha illum. Din il-proprjeta qed tinbiegh bhala soggetta ghal kirja favur terzi."

Ghalhekk ir-rikorrenti kien jaf ezattament xi xtara stante li huwa kien akkwista l-proprjeta bl-esponenti go fiha, liema konvenuta kellha titolu ta' kirja li kien ilu snin.

6. Illi l-esponenti dejjem hallset il-kera dovuta minnha fl-ammont stipulat fil-ligi, u barra minhekk, l-esponenti dejjem zammet rapport tajjeb ma' sid il-kera.

7. Illi r-rikorrenti lanqas qatt ma ndika lill-esponenti li ma kienx sudisfatt bil-kera annwali li hi kienet u ghadha thallas;

8. Illi r-rikorrenti ghamel proċeduri Kostituzzjonali u infatti kien inghata kumpens hekk kif ser jiġi pprovat fil-mori tal-kawza;

9. Illi l-esponenti ssostni li hi tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hekk kif ippruvat mid-dokumentazjoni pprezentata lil dan l-Onorabbli Bord permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jichad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u fin-nuqqas;*
2. *Jikkonferma li l-esponenti tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hekk kif ippruvat mid-dokumentazzjoni pprezentata lil dan l-istess Onorabbli Bord permezz ta' dikjarazzjoni guramentata;*
3. *Tirrevedi l-kera dovuta mill-esponenti ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena elfejn u ghoxrin (2024) u tiddikjara li tali kera ghandha tithallas mill-esponenti mid-data tad-decizjoni ta' dan l-*

Onorabbli Bord stante li r-rikorrenti qatt ma avvicina lill-esponenti b'xi rikjesta qabel din il-gurnata;

4. *Tichad it-talbiet l-ohra tar-rikorrenti.*

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fid-19 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 r-rikorrenti jikri Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, Mosta lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr. Ruben Casingena datat ħamsa (5) ta' Mejju elfejn u erbatax (2014) li 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 tmenin (83) 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).[1]

<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.[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.

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' mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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

---

[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.

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 sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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]

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]

---

[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.
[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.*

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-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 ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrent talab l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2024. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrent u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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 filwaqt li jordna t-tkomplija tal-kirja ta' Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, Mosta jiddikjara li il-kera tal-imsemmi fond qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata tħallas l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti;

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