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

Illum 01 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 107/2023

John Cachia (K.I 0970246M) u Josephine Cachia (K.I. 0442047M)

Vs

Giuseppa Magro (K.I 0236650M) u L-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta il-proċedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **John Cachia et** fit-28 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi John Cachia detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0970246M u martu Josephine Cachia detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 0442047M huma s-sidien tal-maisonnette 17, 'Lavander' Triq Lorenzo Gafa s-Siggiewi;

2. Illi nhar l-10 ta' Lulju 1968 permezz ta' kuntratt ta' Enfitewsi fl-atti tan-nutar Dr Nicola Said, ir-rikorrent John Cachia, meta kien ghadu mhux mizzewweg, b'titolu ta' enfitewsi akwista l-fond de quo kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok JC 1;

3. Illi nhar id-19 t'Ottubru 2021 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-Atti tan-Nutar Maria Bonavia, ir-rikorrent John Cachia flimkien ma' martu r-rikorrenti Josephine Cachia, fiz-zwieg, xtraw u akwistaw id-dirett dominju perpetwu u ċ-ċens annwu u perpetwu fuq il-fond 17, 'Lavander' Triq Lorenzo Gafa s-Siggiewi, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok JC 2;

4. Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil konvenuta u r-raġel tagħha Tony Magro u wara l-mewt ta' żewġha, il-konvenuta baqgħet tgħix fil-fond de quo u li sas-sena 2022, bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi, hija kienet qiegħda tħallas il-kera ta' EUR 292.62 pagabbli kull sit (6) xhur bil-quddiem u li għalhekk il-kera kienet tammonta għas-somma ta' EUR 585.24 fis-sena u dan skont kif jidher mil-irċevuti u ċekkijiet tal-kirjiet hawn annessi Dok JC 3 - Dok JC 8 u kif ukoll kopja tac-cekk datat 15 ta' Awwissu 2022 fl-ammont ta' EUR 292.62, hawn anness u mmarkat bhala Dok JC 9.

5. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju uniku tal-intimata;

6. Illi din il-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dan hekk kif jidher minn kopja tal-irċevuta datata 15 ta' Awissu 1983 li tikkonferma l-ħlas tal-kera li tkopri t-terminu bejn l-15 t' Awissu 1983 sa l-14 ta' Frar 1984 kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok JC 10 għalhekk hija kirja li taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69;

7. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-leġislatur introduċa inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u permezz ta' liema Artikolu l-esponenti ingħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda;

8. Illi għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jiftħu dawn il-proċeduri sabiex issir il-proċedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata għandha tivvaka entro sentejn.

9. Illi l-Awtorita' tad-Djar qiegħda wkoll tiġi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawża fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-liġi.

10. Illi in vista tas-suespost, qiegħda ssir il-kawża odjerna.

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. *Tordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;*

2. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, tordna awment/reviżjoni tal-kera attwali fuq il-fond 17, 'Lavander' Triq Lorenzo Gafa s-Siggiewi liema kera għandha tiżdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi;*

3. *F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, tordna lill-intimata tivvaka mill-fond 17, 'Lavander' Triq Lorenzo Gafa s-Siggiewi entro sentejn mid-data tas-sentenza jew data verjuri, u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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 ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta` **Giuseppa Magro** ippreżentata fit-22 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi hija l-inkwilina tal-fond numru 17, "Lavander", Triq Lorenzo Gafà, Siġġiewi, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha skont il-liġi;

2. Illi r-Rikorrenti u / jew l-antekawza taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut biz-ziediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].

3. Illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;

4. Illi l-Eccipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo li jservi proprju bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment,

*5. Bħala ħsara għas-suespost, l-Eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera '**ma jeċċedix**' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.*

6. Bla preġudizzjoni għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-Intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija armla u pensjonant u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limiti stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Eċċipjenti tisħaq li hija m'għandhiex tiġi allokata b'ebda spejjez legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li hija dejjem adderixxiet ruħha mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva għall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Giuseppa Magro mogħtija nhar l-31 ta' Mejju 2024;[1]

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.

[1] A fol. 56-57

Ikkunsidra:

Illi l-intimata Giuseppa Magro tiddetjeni l-fond numru 17, 'Lavender', Triq Lorenzo Gafa, Siġġiewi b'titolu ta' kera.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi 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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tlieta u sebgħin (73) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[3]

---

[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 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*, sigurtjaiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi l-intimata esebiet numru ta' dokumenti, fosthom rendikont ta' numru ta' investimenti u depożiti bankarji, minn liema jirriżulta li hija tissodisfa it-test tal-kapital.

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 tmenin elf ewro (€285,000).

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 għandha investimenti mhux negliġibbli u tgħix bil-pensjoni u mill-interessi fuq l-istess investimenti. 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]

[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-

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` intimata, 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 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' ħamest elef u seba' mitt ewro (€5700) fis-sena.

---

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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' t-tieni talba u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond 17, Lavander, Triq Lorenzo Gafa, is-Siġġiewi għandha tkun ta' ħamest elef u seba' mitt ewro (€5700) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur