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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 10/2024

Albert Caruana [K.I. Nru 598957M]
Carmen Vincenza Bonett [K.I. Nru 88661M]
Josephine Caruana [K.I. Nru 616935M]
Carmel Caruana [K.I. 88358M] u
Helen Mizzi [K.I. Nru 307661M]

Vs

Anna Cascun (K.I. Nru 0238342(M)] u Awtorita Tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-10 ta' Jannar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti ghajr Josephine Caruana huma s-sidien tal-fond bin-numru tlieta u ghoxrin [23] Triq il-Kbira, Gudja, gja disgha u hamsin [59], Church Street, Gudja, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tar-rikors.

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja Giuseppe u Franceso ahwa Caruana kienu kkoncedew a favur Mikelangelo Cascun il-fond disgha u hamsin [59], Church Street, Gudja illum tlieta u ghoxrin [23] Triq il-Kbira, Gudja u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani ta' l-1 ta' Dicembru 1975 ghal 17-il sena mid-data ta' l-att u cens ta' Lm36 fis-sena pagabbli bis-sena b'lura, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A.***

3. *Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-1 ta' Dicembru 1992 u peress li l-intimata Anna Cascun u zewgha Mikelangelo Cascun kienu cittadini Malti u residenti fil-fond fuq imsemmi, prorpjeta tar-rikorrenti, a tenur ta' l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, c-cens temporanju gie kkonvertit f'kera.*

4. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimata Anna Cascun flimkien ma' zewgha, illum mejjet, pretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom billi jhalsu kera doppja.

5. Illi ghalhekk l-intimati bdew igawdu kirja srufzata fuq is-sidien u l-antenati taghhom minghajr ma nzamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

6. Illi fl-1 ta' Dicembru 1992, il-kera tal-fond imsemmi zdiedet ghal Lm 72 ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi l-ammont li r-rikorrenti baqghu jircievu minghand l-intimata huwa dak ta' €163.05c.

8. Illi r-rikorrenti ser ikunu qieghdin jipprezentaw Rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), sabiex jitolbu lill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddikjara illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali taghhom.

9. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t'abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-atturi li jfittxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

10. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test Tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe

regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibazzat fuq id-dhul tal-inkwilin.

11. Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwin zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kien tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Anna Cascun hija l-inkwilina tal-fond 23, Triq il-Kbira, Gudja, gja 59, Church Street, Gudja li kien originarjament moghti taht titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-perjodu ta' 17-il sena mit-1 ta' Dicembru 975 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622° tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwissuhom, liema test ghandu jkun ibazzat fuq id-dhul tal-inkwilina Anna Cascun.*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond bin-numru 23, Triq il-Kbira, Gudja u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Anna Cascun ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi lil-intimata jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond natural l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali meta l-istess kera ghandha toghla fuq tlett snin ta' qabel.*

4. *Tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-29 ta' Frar, 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 fil-11 ta' Novembru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-ewwel talba mhux qed tigi kontestata;

2. Illi t-tieni talba ma hiex qed tigi kontestata stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fis-S.L 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi d-dhul u l-kapital taghha huwa ferm inqas min dak mahsub f'dan l-istess test. Fid-dawl ta' dan l-awment fil-kera ghandu jkun inqas minn tnejn fil-mija (2%);

3. Illi t-tielet talba qed tigi ikkontestata stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fis-S.L 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi l-anqas ghandha tbaghti spejjes ta' dawn il-proceduri stante li l-intimata mxiet mal-ligi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-27 ta' Novembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Carmen Bonett mogħtija nhar it-13 ta' Mejju 2025;[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.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi l-r-rikorrenti jikru l-fond numru 23, Triq il-Kbira, Gudja (già 59, Church Street, Gudja) lill-intimata.

---

[1] A fol. 84

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebiti mar-rikors promutur kif ukoll bid-dokumenti li ġew ippreżentati permezz ta' Nota mir-rikorrenti fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2025.[2]

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 tnejn u tmenin (82) 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).[3]

<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.[4]

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,

---

[2] A fol. 53-83

[3]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.

[4] 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.

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 elf ewro (€200,000).

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, 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.[5]

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

[5] 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.

esebit mill-Awtorita` a fol.12-13 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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 erbat elef ewro (€4,000) 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 jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Anna Cascun hija l-inkwilina tal-fond numru 23, Triq il-Kbira, Gudja, (già 59, Church Street, Gudja) li kien oriġinarjament mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal-perjodu ta' 17-il sena mill-1 ta' Diċembru 1975 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond numru 23, Triq il-Kbira, Gudja,

---

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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.*

(già 59, Church Street, Gudja) qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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