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

Illum 08 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 471/2024

Catherine sive Kathleen (K.I. 551832M) armla minn John Mifsud; Robert Mifsud (K.I. 17959M); Louis Mifsud (K.I. 448161M); Sandra armla minn Laurence Zammit (K.I. 58765M); Christine mart Alexander Micallef (K.I. 164468M)

Vs

Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-14 ta' Novembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali **78, St Louis, Flt1, St Lukes Road G'Mangia Pieta,** liema fond jinkera lill-intimati Micallef skont skrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Settembru 1989, hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**, bil-kera komplessiva ta' **€866.97** fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur awmentati ai termini tal-Att X tal-2009.*

*ii. Illi l-fond in kwistjoni kien propjeta ta' missier ir-rikorrenti u zewg ir-rikorrent, John Mifsud, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-13 t'Awwissu, 2018 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Bonnici li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument***

*iii. Illi l-wirt ta' John Mifsud ddevolva permezz ta' testment unica charta tal-4 t'Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Edward Flores fejn innomina bhala usufruttwarja tieghu lil martu Catherine sive Kathleen Mifsud u eredi universali r-rikorrenti kollha odjerni u dan kif jirrizulta minn **Dokument C** hawn anness.*

*iv. Illi l-imsemmi John Mifsud akkwista l-proprjeta' b'kuntratt ta' divizjoni tal-5 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dr Frank Xavier Dingli hanwn anness u mmarkat bhala **Dokument D.***

*v. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrallat 27637/91 tal- 21 ta' Jannar, 1991 kif jirrizulta minn **Dokument E** hawn anness.*

*vi. Illi l-fond kien originarjament mghoddi b'koncesjoni sub-emfitewtika temporanja minn John Mifsud u hutu Gerald u Paul lkoll ahwa Mifsud b'kuntratt tal-20 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F** lil intimat Victor Micallef.*

vii. Illi din il-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Settembru 1989 u ai termini tal-Att XXIII tan-1979 l-intimati Micallef gialadarba kienu cittadini Maltin u kienu ordinarjament residenti fil-fond msemmi u kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera liema kera tizdied darba kull hmistax -il sena.

*viii. Illi l-iskrittura tal-20 ta' Settembru 1989 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A** l-intimati Micallef bdew jgawdu b'kera ta' LM 222 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem.*

ix. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2024.

x. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienet kostretta tirċievi kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti beneficċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 78, Flat 1, Triq San Luqa, G'mangia, Tal-Pieta' ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

3. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

4. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilini intimati Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

5. ***Jaghti*** *dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-11 ta' Diċembru, 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.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-13 ta' Jannar, 2025, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti jiddikjara illi huwa ma għandux oġġezzjoni għall-ewwel (1) talba attriċi;

2. Illi sussidjarjament u in kwantu għat-tieni (2) talba fir-rikors promotur, l-esponenti jiddikjara illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test, u u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża. Għaldaqstant l-esponenti reverentement jiddikjara illi huwa ma għandux oġġezzjoni lanqas għat-tieni (2) talba attriċi;

3. Illi in kwantu għat-tielet (3) talba, fl-ewwel lok, kemm-il darba li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tiġi riveduta l-kirja tal-fond in kwestjoni u jgħaddi sabiex jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-epsonenti umilment jissottometti illi kwalunkwe tali żieda fil-kera m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda se mai din għandha tqarrab aktar lejn il-minimu, u/jew b'rati miżjuda gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna;

4. Illi fit-tieni lok u dejjem b'referenza għat-tielet (3) talba attriċi, l-esponenti jikkontendi illi ma hemmx lok għalfejn għandhom jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda stante illi f'dan ir-rigward għandha tapplika l-Liġi u għaldaqstant l-esponenti jiddikjara illi huwa qiegħed joġġezzjona għal din il-parti tat-tielet (3) talba;

5. Illi għal dak li jirrigwarda r-raba' (4) talba attriċi, din tiddependi minn dak hawn fuq premess u skont kif ser tizvolġi l-kawża u ghaldaqstant l-esponent jirrimetti ruhu f'dan ir-rigward, u l-istess jgħodd għal dak li jirrigwarda l-ħames (5) talba tar-rikorrenti;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota tal-intimati ppreżentata fl-udjenza tas-27 ta' Mejju 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Victor Micallef u ta' Carmen Micallef mogħtija nhar is-27 ta' Mejju 2025 li permezz tagħha kkonfermaw bil-ġurament tagħhom id-dokumenti esebiti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;[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 78, St. Louis, Flat 1, Triq San Luqa, Gwardamanġia, Pieta' lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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.

---

[1] A fol.70-73; a fol.76-81

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom disgħa u sebgħin sena (79) sena u sebgħa u sebgħin sena (77) rispettivament.

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-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw 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' mitejn u elfejn ewro (€202,000).

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

---

[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.

ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati, li skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, 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.[4]

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 esebit mill-Awtorita\` a fol.50-51 tal-proċess. 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]

---

[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.

[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.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini 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 u erbgħin ewro (€4,040) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond numru 78, St. Louis, Flat 1, Triq San Luqa, Gwardamanġia, Tal-Pieta' ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) jiddikjara li jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-kera tal-fond numru 78, St. Louis, Flat 1, Triq San Luqa, Gwardamanġia, Tal-Pieta' qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u erbgħin ewro (€4,040) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalab jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda stante li l-liġi tirregola adegwatament l-obbligi tas-sid u l-inkwilin;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimati Victor Micallef (KI 609045M) u martu Carmen Micallef (KI 0086047M) jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad it-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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