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

Illum 15 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 890/2022

William Gatt detentur tal-Karta ta' Identita' Numru 0370968M u Lawson Peter detentur tal-Karta ta' Identita' Numru 817850M bħala Diretturi u in rappreżentanza wkoll tas-Soċjeta' Will Enterprises Limited bin-Numru tar-Reġistrazzjoni tas-Soċjetajiet C 80786

Vs

Carmel Grima detentur tal-Karta ta' Identita' Numru 703048M

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-15 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-Esponenti Rikorrenti huma sidien tal-fond dar bl-indirizz 692, Flat 4, Triq il-Kbira San Ġużepp, il-Ħamrun;

2. Illi dana l-istess fond jinsab mikri lill-istess Intimat Carmel Grima għall-Kirja ta' tlett mija w ħdax il-Ewros u wieħed w erbgħin ċenteżmu ta' Ewro (€311.41) fis-sena;

3. Illi peress li l-istess ammont ta' Kera ta' tlett mija w ħdax il-Ewros u wieħed w erbgħin ċenteżmu ta' Ewro (€311.41) fis-sena ma jirriflettix il-kirjiet attwali, l-istess Esponenti Rikorrenti kienu qabdu lill Perit tal-fiduċja tagħhom sabiex jistabbelixxi l-prezz ġust tas-Suq tal-Proprjeta' in deżamina;

4) Illi nhar id-9 ta' Ottubru 2021, il-Perit Christian Cuschieri B.E.&A (Hons), A.&CE. ta' 121, Triq il-Kungress Ewkaristiku, il-Mosta MST 9034, kien iddikjara illi:

"....Considering the location of the above mentioned property, the present condition of Apartment, and any other factors that may bear any influence on this valuation, the undersigned estimates the property at present to have an open market value (that is without hindrance of the controlled lease) of one hundred and seventy five thousand Ewros (€175,000)...."

5) Illi fi kliem aktar sempliċi, fid-9 ta' Ottubru 2021, il-Perit Cuschieri kien iddikjara illi meta wieħed iqis il-lokalita' tal-proprjeta' imsemmija, l-kundizzjoni preżenti ta' l-istess Appartament, u kwalunkwe fattur ieħor li jista' jkollu xi influwenza fuq dina l-istess valutazzjoni, l-istess Perit kien iddikjara li l-proprjeta' bħala dika, fit-2021, kellha l-valur fis-suq miftuħ (jiġifieri mingħajr tfixkil tal-kirja kkontrollata) ta' mija w ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000) (Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK PCC);

6) Illi fi kliem aktar sempliċi, w dejjem abbażi ta' l-istess Att XXIV tat-2021, kif ukoll ta' l-istess Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, w dejjem abbażi tal-valutazzjoni ta' l-istess Perit su referit, fl-opinjoni ta' l-istess Rikorrenti, l-kirja minima ġusta għandha tkun ta' mhux anqas minn tlett elf u ħames mitt ewros (€3,500) fis-sena;

7) Illi anke l-kirja minima ta' mhux anqas minn elf u ħames ewros (€1,005) fis-sena ma tirrifletti l-kirja ġusta fuq is-suq miftuħ;

8) Illi għaldaqstant, l-istess Esponenti Rikorrenti qegħdin jitolbu lill Dana l-istess Onorabbli Board li tagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlha opportuni, w skond ir-risultanzi tat-test tal-meżżi w ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-meżżi, jordna minnufih l-iżgumbrament ta' l-istess Intimat inkwilin Carmel Grima mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn Dana l-istess Onorabbli Board skond il-Liġi, w jillikwida l-kumpens dovut ai termini ta' l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta w jordna lill istess Intimat iħallas l-kumpens hekk likwidat;

9) Illi l-Intimat inkwilin Carmel Grima detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 703048 M ilu jokkupa l-fond surriferi għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69,

senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10) Illi l-Esponenti ma għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi ta' l-istess Intimat;

*11) Illi għalhekk l-esponenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-Dritt u mill-istess Opportunita' hekk mogħti lilhom sabiex iressaq Rikors **ai termini** ta' l-Att XXIV tat-2021, kif ukoll ta' l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

12. Illi l-fatti huma magħrufa mir-Rikorrenti personalment;

13. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux Dana l-istess Onorabbli Board jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni oħra meħtieġa:

(1) Jordna li jsir debitu test tal-mezzi ta' l-istess Intimat w dana b'applikazzjoni tal-Att XXIV tat-2021, u tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

*(2) Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi w ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament ta' l-istess Intimata mill-fond surreferit fi żmien perentorju stabbilit minn Dana l-istess Onorabbli Board skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut **ai termini** ta' l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta w jordna lill istess Intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; jew*

(3) Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, w jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu w frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-istess intimata hekk kif dikjarat;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-15 ta' Diċembru, 2022, 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. 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*](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 għall-egħerf ġudizzju ta' dana il-Bord.

Ra r-risposta ta' **Carmel Grima** ppreżentata fil-25 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok in vena preliminari, kull żieda se mai li tista' tigi milqghua minn dan l-Onorabbli Bord m'ghandha tibda tghodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat diga hallas l-kera kollha, u ghalhekk m'ghandu l-ebda

kera pendenti. Ghaldaqstant l-atturi huma marbuba b'dan l-ammont ghal tul dan il-perjodu, sa l-iskadenza li jmiss.

2. Illi fit-tieni lok, l-intimat jindika li huwa dejjem onera l-obbligi legali tieghu taht kull Ligi u dejjem hallas l-ammont ta' Ligi skond it-tibdielit legislattivi, minghajr xkiel;

3. Illi fit-tielet lok u fil-mertu bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat huwa ragel bi ftit mezzi, u ta' certu eta' avvanzata u huwa infatti pensjonanta. Di piu' din hija l-unika residenza tieghu fejn flimkien ma' martu Theresa Grima, rabbew familja u ilhom jirrisjedu fiha bhala l-unika residenza taghhom, ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena.

4. Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghas-suespost, anke jekk se mai dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeciedi li l-kera tal-fond hawn succitat ghandha tigi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt ikun viċin 2% valur fis-suq tal-propjeta' in kwistjoni, u dana abazi tal-mezzi finanzjarji limitati ferm tal-intimata.

5. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fl-1 ta' Frar 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u martu ppreżentata fis-26 ta' Mejju 2025;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra n-Nota korrettorja tal-Membri Tekniċi;

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 692, Flat 4, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Il-Ħamrun lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt datat ħmistax (15) ta' Settembru elfejn u sbatax (2017) redatt minn Nutar Dr. Anthony Abela anness u mmarkat bħala **Dok.A** li ġie preżentat mir-rikorrenti permezz ta' Nota fil-25 ta' Marzu 2025.[1]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu kif ukoll ta' martu Theresa Grima.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu erbgħa u sebgħin (74) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> 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]

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'

---

[1] A fol. 198

[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.

inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, *bonds, stocks,* sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.
In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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' mija u tnejn u tmenin elf ewro (€182,000).

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, huwa pensjonat u m'għandux 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 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

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**[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-inkwilin 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' tlett elef u sitt mija u erbgħin ewro (€3,640) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2021. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti 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

---

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.*

Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[8]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat u martu jiddikjara lil-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara li l-kera tal-fond bin-numru 692, Flat 4, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Il-Ħamrun qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u sitt mija u erbgħin ewro (€3,640) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u għaldaqstant jordna lill-intimat Carmel Grima (K.I. 703048M) jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.