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

Illum 22 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 991/2022

John Lughermo (K.I. 392146M), Mario Lughermo (K.I. 485654M), Anthony Lughermo (K.I. 392246M), Adelaide k/a Delina Vella (K.I. 75141M), Raphael Lughermo (K.I. 105940M), Giulietta Lughermo (K.I. 158930M), Maria Althea Micallef (K.I. 98037M)

-vs-

(1) **Anthony Gerada**
(2) A**wtorita` tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-23 ta' Diċembru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 66 fi Triq Matty Grima, Bormla;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lil Anthony Gerada (K.I. 253748M) bhala r-residenza tieghu;*

3. *Illi din il-kirja ilha issa tirrisali ghal ghexieren ta' snin, u illum l-inkwilin ihallas kera ta' €210 (mitejn u ghaxar euro) fis-sena;*

4. *Illi din il-kirja inghatat lill-intimat mill-antekawza tar-rikorrenti u wara li intirtet mir-rikorrenti kollha huma sabu li ma setghu jaghmlu xejn la biex jiehdu pussess lura tal-fond u lanqas jghollu l-valur tal-kera;*

1. *Illi l-inkwilin Gerada ilu jokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kirja kif stabbilit u mizmum taht id-dizpozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien mad-dizpozizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 u cioe` l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, is-sid tal-fond li qed jinkera ossia l-esponenti, ghandhom id-dritt li jintavolaw rikors quddiem il-Bord fejn jintalab li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun gie intavolat ir-rikors filwaqt li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera;*

3. *Illi ai termini ta' l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69. Tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jordna test tal-mezzi ta' l-inkwilin liema test ikun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, kif mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwhuhom. Dan it-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sebna li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru ta' l-istess sena imsemmija. It-test tal-mezzi ghandu jsegwi r-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li ghandhom japplikaw mutatis mutandis;*

4. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji ta' dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-partijiet, jaghti decizjoni fejn il-kerrej jinghata sentejn (2) sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dawn is-sentejn ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz.*

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, a bazi ta' dak premess, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Gerada (K.I. 253748M) ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021, 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 1622A tal-Kap.16 u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2022 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

2. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 66, Triq Matty Grima, Bormla ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda jekk ikun il-kaz.*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimat Anthony Gerada jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors.*

4. *Jordna illi f'kaz illi l-intimat Anthony Gerada ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktar tard minn sentejn minn Dicembru 2022.*

Ra r-risposta tal-**intimat** ppreżentata fit-8 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponent jabita fil-fond 66, Triq Matty Grima, Bormla b'titolu ta' Kera ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li hu dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, jiġi rilevat fil-mertu, li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi peress li d-dħul u l-mezzi tiegħu huma*

ferm limitati u prova ta' dan se tkun qed tinġieb fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk l-esponent għandu jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent;*

5. *Illi jekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan għandu jsir* ***mingħajr*** *ma jordna lill-esponent jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-esponent jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 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-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

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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-8 ta' Marzu 2023 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 l-intimat jiddetjeni l-fond numru 66, Triq Matty Grima, Bormla b'titolu ta' kera mingħand ir-rikorrenti.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien man-Nota ppreżentata mir-rikorrenti fl-14 ta' Awwissu 2024.

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 sena (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).[1]

<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.[2]

Illi skont Regolament 7, 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 man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sebgħin elf ewro (€270,000).

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 l-Bord josserva illi l-intimat għandu mezzi limitati. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 gie 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` tieghu 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-

Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[1]

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` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet 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' ħamest elef u erba' mitt ewro (€5400) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma

---

[1] 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-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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

[4] *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.*

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 Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[5]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 66, Triq Matty Grima, Bormla ghandha tigi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u erba' mitt ewro (€5400) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Anthony Gerada jibda jhallas din il-kera awmentata lir-rikorrenti ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. 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

[5] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021