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

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 73/2023

Tal-Grazzja Construction Limited (C35291)

vs

Joseph Briffa (I.D. 635647M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Tal-Grazzja Construction Limited** fit-13 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru tnejn (2) li jinsab fil-ground floor level formanti parti minn blokk t'appartamenti li jgib l-isem Overhills Flats, minghajr numru, f'Saint Francis Street, Fgura, liema appartament gie akkwistat mis-socjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Ritienne Bugeja Fenech datat l-20 ta' Dicembru 2005 (Dok. A);*

2. *Illi dan l-appartament gie akkwistat kif soggett ghall-kirja protetta favur l-intimat, li fil-fatt qed jokkupa l-istess appartament bis-sahha ta' kuntratt ta' kera datat l-ewwel (1) t'Ottubru 1992 (Dok. B) versu l-kera annwali ta' tlett mija tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu (€372.70), ekwivalenti ghal mija u sittin Lira Maltin (Lm160);*

3. *Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 is-socjeta' rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ingħatat id-dritt li titlob li l-kera li ghandha tithallas mill-intimat qua inkwilin tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-*

rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt is-socjeta' rikorrenti tixtieq teżerċita permezz tar-rikors odjern;

4. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Joseph Briffa ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt 1-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Diċembru 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2022. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*

5. *Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni stante li ma jkollux id-dritt jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat minn dan il-Bord.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jghogbu:

(i) *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Joseph Briffa hu l-inkwilin tal-appartament bin-numru tnejn (2), Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura, proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u dan ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(ii) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Joseph Briffa li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt 1-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

(iii) *F'kaz li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament bin-numru tnejn (2), Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess appartament fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

(iv) *Konsegwentement, jordna u jikkundanna lill-intimat Joseph Briffa jibda jħallas tali kera hekk kif riveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

(v) *F'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat ghandu żmien ta' sentejn sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni u cioe' tal-appartament bin-numru tnejn (2), Overhills Flats, Saint*

Francis Street, Fgura, oltre li jħallas kumpens pagabbli lis-socjeta' rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-17 ta' April, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi s-socjeta` attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Ra r-risposta ta' **Joseph Briffa** ippreżentata fl-20 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikkonferma illi hu l-inkwilin tal-appartament internament immarkat bin-numru 2, Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura. Jiġi rilevat*

illi flimkien miegħu tirrisjedi l-mara tiegħu, li għal xi raġuni qatt ma tniżżlet bħala inkwilina miegħu;

2. *Illi l-esponenti huwa anzjan u hu u martu ilhom jgħixu f'dan il-post mill-1992 u flimkien rabbew familja f'din l-istess proprjeta', għalhekk fi xjuħitu m'għandux jiġi żgumbrat mill-proprjeta' li ilha d-dar tiegħu għal dawn is-snin kollha, stante li m'għandu ebda residenza alternattiva jew proprjeta' adattata sabiex jirrisjedi fiha;*

3. *Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'**Artikolu 5(7)** u **Artikolu 6(6)** tal-**Liġi Sussidjarja 16.11** rispettivament u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandux jiġu ordnat jiżgumbra l- appartament internament immarkat bin-numru 2, Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura;*

4. *Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta' **Artikolu 47 tal-Kap 69,** u dan sabiex l-esponenti jkun jista' jibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-12 ta' Marzu 2024 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 Overhill Flats, Flat 2, St. Francis Street, il-Fgura b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lilu permezz ta' skrittura fl-1 ta' Ottubru 1992.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bil-kuntratt t'akkwist datat 20 ta' Diċembru 2005.[1]

[1] Dokument A a fol. 5

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa diversi dokumenti sabiex jipprova li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u sebgħin (75) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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, sigurtjiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, 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 man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat u martu jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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 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 l-Bord josserva illi l-intimat u martu jgħixu bil-pensjoni u għandhom xi investimenti minimi. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja ta' qabel l-1995, 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` mar-risposta tagħha. 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 Ewropea 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.*

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 t-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-sid, 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' erbat elef ewro (€4000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment fil-każ partikolari għandu jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti, 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** deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Joseph Briffa hu l-inkwilin tal-appartament bin-numru tnejn (2), Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura, proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u dan ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimat Joseph Briffa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament bin-numru tnejn (2), Overhills Flats, Saint Francis Street, Fgura għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Joseph Briffa jibda jħallas tali kera hekk kif riveduta mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;
5. Jiċħad il-ħames talba;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur