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

**Illum 28 ta' Novembru 2024**

**Rikors Numru 335/2023**

**Emanuel Mangion (K.I. 0301262M)**

**vs**

**Josephine Farrugia (K.I. 0399650M)**
**L-Awtorità tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Emanuel Mangion** fid-9 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz numru 43, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq, liema fond hu akkwista per via di successione (causa mortis tal-ġenituri tiegħu, Paul u Maria konjuġi Mangion annessi u mmarkati DOK A u B rispettivament);*

2. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata minn qabel is-sena 1995 versu l-kera miżera ta' ħames mitt Euro (€500) fis-sena, li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.*

3. *Illi hemm lok għal reviżjoni ta' kera a tenur kont tal-Artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess att, sid il-kera huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord, li permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta ghall-ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u*

*frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

4. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. 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 skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

***Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021, inter alia Artikolu 4A tal-istess Att:***

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine Farrugia hi l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond surreferit, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata li tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-artikolu 2 tal-istess ordinanza;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili;*

3. *Jordna reviżjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond surreferit għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja jekk ikun il-każ;*

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. *Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

*Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 r-risposta ta' **Josephine Farrugia** ppreżentata fl-4 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxiet is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma illi hi tabita fil-fond numru 43, Triq il-Mithna, Zurrieq b'titolu ta' kera*

2. *Illi l-intimat Carmel Farrugia, bil-karta tal-identita' 956046 (M) miet nhar id-19 ta' Jannar 2021, hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mil-liġi qua inkwilin u dan kif jirriżulta mid-dokumenti li se jigu pprezentati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti kif ser jigi kkonfermat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ukoll il-fatt li dan huwa l-uniku fond ta' residenza tal-esponenti;*

5. *Illi l-assi li għandha l-esponenti ma jaċċedux dawk stipulati fit-test tal-mezzi kif stipulat fir- regolament dwar it-TkompIija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt I-artikoIi 1622 A tal Kapitolu 16 taI-Ligijiet ta' Malta.*

6. *Illi għalhekk, l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-11 ta' Settembru 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 r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 42, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti esebiti mir-rikorrent mar-rikors promutur.

Illi flimkien man-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata ppreżentat numru ta' dokumenti fir-rigward 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-ċertifikat tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tlieta u sebgħin (73) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' 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]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, 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 prorjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin

---

[1] 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.

[2] 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.

jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġidbu 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 mid-dikjarazzjonijiet magħmula mill-intimata jirriżulta illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi dwar id-dħul u l-kapital.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur 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 bażikament tgħix bil-pensjoni tar-romol u għajnuna soċjali oħra u għandha kapital limitat, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu. 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 Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

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 anness 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**

[3] 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

**Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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)"*[6]

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-inkwilina u l-interessi tas-sid, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'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.

**Decide**

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel talba uj jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine Farrugia hi l-inkwilina tar-rikorrent fil-fond 43, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata li tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni;

---

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] 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

[6] *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.*

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ;
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna reviżjoni fil-kera tal-fond numru 43, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq fl-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;
4. Jilqa' r-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimata tħallas il-kera kif riveduta ;
5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi ;
6. 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**