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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 511/2023

Carmen Zerafa, xebba anzjana, bint il-mejtin Carmelo Zerafa u Giuseppa nee Zammit, imwielda u residenti f'Birżebbuġa detentrici bil-karta tal- identita' numru 0244236(M)

Vs

Alphonse Schembri I.D. No. 95945M u b'digriet tal- 10 ta' Ġunju 2024 ġiet kjamata in kawża Mary Dolores Schembri, I.D. No. 578046(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmen Zerafa** fl-11 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenta qiegħdha tippreżenta dan ir-rikors sabiex quddiem dan l-Onorabbli Bord isiru l-proċeduri skont l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lir-rikorrenta titlob li l-kera tiġi riveduta skont il-liġi viġenti għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fuq is-suq miftuħ ta` dan il-fond mill-iskadenza li jmiss;

3. Illi r-rikorrenta hija l-proprjetarja tal-appartament numru 1 "St Matthew's Flats", Convent Street, Il-Birgu, Malta, u dan wara li l-fond ġie fil-pussess tagħha in effett tal-wirt tal-ġenituri tagħha Giuseppa u Carmelo miżżewġin Zerafa;

*4. Illi omm ir-rikorrenta Giuseppa Zerafa ġiet nieqsa fil-11 ta` Marzu tas-sena 1964 (**Dok 01**), fejn l-imsemmija Giuseppa miżżewġa Zerafa irregolat il-patrimonju tagħha in forza ta` testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr Giovanni Vella datat 6 ta` Ġunju tas-sena 1943 (**Dok 02**), fejn hija kienet ħalliet l-użu u l-użufrutt tal-beni tagħha kollha lil żewġha Carmelo Zerafa u innominat bħala eredi universali tagħha lil uliedha Dolores, George u r-rikorrenta Carmela, lkoll aħwa Zerafa, u kwalsiasi wild ieħor, f'ishma indaqs bejniethom, fejn fil-jum tal-mewt tagħha l-ulied minn dan iż-żwieġ kienu t-tlett aħwa imsemmija;*

*5. Illi missier ir-rikorrenta u cioe` Carmelo Zerafa ġie nieqes fil-15 ta` Mejju tas-sena 1977 (**Dok 03** anness), bil-patrimonju tiegħu jiġi regolat in forza ta` testment Unica Charta fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella tas-6 ta` Ġunju tas-sena 1943 (ara Dok 02), kif ukoll bit-testment addizzjonali fl-atti tan-Nutar Dr Salvatore sive Sammy Abela datat l-1 ta` Ġunju tas-sena 1970 (**Dok 04** anness) u testment addizzjonali ieħor fl-atti tan-Nutar Dr Salvatore sive Sammy Abela datat 25 ta` Lulju tas-sena 1975 (**Dok 05** anness);*

6. Illi sia mit-testmenti Unica Charta u t-testmenti aġġuntivi tiegħu, Carmelo Zerafa, missier ir-rikorrenta, fost dispożizzjonijet oħra, ħalla sehemu mill-fond mertu tal-kawża a favur ir-rikorrenta bintu Carmela Zerafa il-fond mertu ta` din il-kawża, waqt li sehem ommha effettivament għadda għand ir-rikorrenta permezz ta` Att Notarili datat 23 ta` Settembru tas-sena 2022 in atti tan-Nutar Dr Annalise Micallef (**Dok 06** anness), liema Att kien jikkomprendi Immissjoni fil-Pussess, Diviżjoni u Eżekuzzjoni ta` Legati di Cosa Altrui, Ħlas ta` Sehem Riservat u Ratifika ta` Kuntratt;

7. Illi kif ser jiġi muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi fir-rigward tat-titolu, irid jingħad li l-imsemmi fond kien oriġinarjament jifforma parti minn art akbar fil-Birgu, Malta, li ġiet akkwistata mill-imsemmi Carmelo Zerafa waqt iż-żwieġ tiegħu ma` martu Giuseppa, omm ir-rikorrenti, fejn l-imsemmi Carmelo Zerafa, missier ir-rikorrenta, kien akkwista flimkien ma` Policarpio Bonnici, it-tnejn bennejja u kuntratturi tal-bini, f'sehem indiviż kull wieħed, permezz ta` kuntratt ta` xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri nhar it-28 ta` Ġunju

*tas-sena 1954 (**Dok 07** anness), fejn wara li l-imsemmija Zerafa u Bonnici xtraw u żviluppaw l-imsemmija art f'binja t'appartamenti, huma resqu għal att ta` diviżjoni u assenjazzjoni nhar il-25 ta` Frar tas-sena 1964 fl-atti tan-Nutar Dr Salvatore Abela (**Dok 08** anness), fejn in partikolari, il-fond mertu tal-kawża kien ġie assenjat għas-saldu u akkwistat minn Carmelo Zerafa, l-ante kawża tar-rikorrenti, liema fond mertu ta` din il-kawża huwa imniżżel fl-ewwel porzjon;*

8. Illi minn kif jidher mill-Att ta` Immissjoni fil-Pusses, Diviżjoni u Esekuzzjoni ta` Legati di cosa altrui (Dok 6 anness) fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef datat 23 ta` Settembru tas-sena 2022, fejn f'paġna 9 tal-imsemmi Att insibu li l-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` il-fond bl-isem 'St Matthews', 'Flat 1', Convent Street, Il-Birgu, Malta, ġie trasferit u assenjat b'titolu ta` diviżjoni għaf-favur l-istess Carmela Zerafa li issa ġie għandha s-sehem sħiħ tal-fond mertu ta` din il-kawża;

9. Illi l-fond mertu tal-kawża inizjlament kien ingħata b'titolu ta` kera lill-Alphonse Schembri fid-29 ta` Mejju s-sena 1978 b'kera ta` disgħa u għoxrin lira (Lm29) Maltin fis-sena, li fil-bidu tas-sena elfejn kellu kera ta` seba liri u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm 7.25) kull tlett xhur u li bi dħul tal-munita Ewro saru €67.86, li wara l-emendi tal-Att X tal-2010 l-kirja bil-liġi ġiet awmentata għal €204.00 fis-sena u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa allura bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 kienu marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet tal-4 t'Awissu 1914 kienu ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 fejn qabel id-dħul tal-imsemmi Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond kien jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019.

11. Illi wara li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021 li sar liġi bħala riżultat tal-kotra kbira ta` sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg fejn dawn kemm-il darba ddikjaraw li tali kirjiet irriżorji jiksru d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta, permezz tal-Att ċitat ġew introdotti emendi ġodda li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax

mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxaħ battal u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

12. Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat skont kif stipulat fl-istess liġi;

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenta jitolbu lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Alphonse Schembri, huwa l-inkwilin tal-fond bl-isem "St Matthews", appartament internament markat Flat 1, Convent Street, Citta` Vittoriosa (Il-Birgu), Malta, propjeta` tar-rikorrenta, fejn l-imsemmi intimat qiegħed b'kera regolata bil-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta;

(ii) In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Alphonse Schembri skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) Fl-eventwalita` li dan l-Onorabbli Bord isib li l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat Alphonse Schembri li joqgħod fil-fond bl-isem "St Matthews", appartament internament markat Flat 1, Convent Street, Citta` Vittoriosa (Il-Birgu), Malta;
(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat inkwin li jirrisjedi fil-fond bl-isem "St Matthews", appartament internament markat Flat 1, Convent Street, Citta` Vittoriosa (Il-Birgu), Malta, li skont l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxaħ battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenta;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenta għall-okkupazzjoni tal-fond fl-indirizz insemmi fuq, matul l-imsemmi perjodu.

(iv) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-inkwilin intimat lir-rikorrenta mid-data tas-sentenza jew mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` "St Matthews", appartament internament markat Flat 1, Convent Street, Citta` Vittoriosa (Il-Birgu), Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa` tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimat jħallas il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimat inkwilin jiġi kkundannat jivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

(iv) Fl-eventwalita` ukoll li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluz l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta` snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li jkun obbligat li jwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimata.

Ra r-risposta ta' **Alphonse Schembri** ppreżentata fit-25 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-gudizzju mhuwiex integru u dan peress illi l-esponenti huwa mizzewweg lil Mary Dolores Schemrbi u ghalhekk din ghandha tigi inkluza fil-kawza odjerna stante illi l-propjeta' in kwistjoni hija r-residenza taghha wkoll;*

2. *Illi preliminarjament ukoll ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottempera ruhu mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi*

attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti huwa penzjonant bi dhul u kapital minimu.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tieghu huwa l-pensjoni.*

5. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottempera ruhu mal-obbligazzjonijiet tieghu qua inkwilin, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

6. *Illi l-esponenti jikkontendi illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

7. *Illi l-esponenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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-inkwilina 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra illi permezz ta' digriet datat 10 ta' Ġunju, 2024 ġiet kjamata in kawża Mary Dolores Schembri;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u tal-kjamata in kawża ppreżentata fis-26 ta' April, 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-appartament numru 1, 'St. Matthew Flats', Convent Street, il-Birgu lill-intimat u lill-kjamat in kawża.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur li qatt ma ġew kontradetti. Filwaqt illi il-Bord jinnota illi r-rikorrenti esebiet dokumenti fotokopja mar-rikors promutur sabiex tipprova t-titolu tagħha ma jirriżultax illi l-intimat u il-kjamat in kawża kkontestaw l-awtentiċita' tad-dokumenti minkejja illi huma fotokopja. In oltre ma ġiex kontestat illi l-intimat u l-kjamat in kawża jħallsu il-kera lir-rikorrenti u għaldaqstant dan ifisser li huma qegħdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjeta' *de quo*. Il-Bord għaldaqstant huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid ta' dan l-imsemmi fond.[1]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża 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.

Illi miċ-ċertifikati tat-twelid jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat in kawża kellhom tmienja u sebgħin (78) sena u sitta u sebgħin (76) sena rispettivament.

[1] **Ara Anthony Darmanin vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Marzu 2024; **Mary Bonnici vs Anthony Farrugia et** Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) 16 ta' Ġunju 2017.

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 bl-eta` tal-intimat u tal-kjamata in kawża, 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 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.

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 u l-kjamata in kawża 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' mija u tmenin elf ewro (€180,000.00).

---

[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.

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 intimat u kjamata in kawża li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm 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 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]

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:

---

[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.

"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-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-inkwilini 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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Alphonse Schembri u l-kjamata in kawża Mary Dolores Schembri huma l-inkwilini tal-appartament numru 1, 'St. Matthew Flats', Convent Street, il-Birgu, proprjeta' tar-rikorrenti fejn l-imsemmija intimat u kjamata in kawża qegħdin b'kera regolata abbażi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jasstjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-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.*

4. Jiċħad ir-raba' talba ;
5. Jilqa' il-ħames talba u jistabilixxi li l-kera riveduta tal-fond Appartament numru 1, 'St. Matthew Flats', Convent Street, il-Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat u mill-kjamata in kawza lir-rikorrenti mid-data ta' din is-sentenza;
6. Jiċħad is-sitt talba stante illi l-kirja hija regolata bil-kundizzjonijiet imposti bil-liġi;
7. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata in kawża 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