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

Illum 14 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 248/2023

Emanuel Buhagiar (K.I. 530762M)

Vs

(1) Anthony Carter (K.I. 968146M)
(2) L-Awtorita tad- Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Emanuel Buhagiar** fil- 4 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa l-utilist perpetwu tal-fond ossija appartament bl-indirizz 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Hamrun.*
2. *Illi dan il-fond gie akkwistat mir-rikorrent permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sharon Faith Farrugia datat 8 ta' Gunju 2018 (kopja annessa* ***Dok E1****).*
3. *Illi l-inkwilin tal-fond huwa l-intimat Anthony Carter li prezentement ihallas kera ta' EUR 336.82 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*
4. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
5. *Illi r-rikorrent qieghed ghalhekk jiftah dawn il-proceduri sabiex issir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u*

konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka entro sentejn.

6. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifika lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-kawza skont il-provvedimenti tal-ligi.*
7. *Illi ghalhekk qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat ghall-fond ossija appartament bl-indirizz 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Hamrun waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.*
2. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
3. *F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond ossija appartament bl-indirizz 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Hamrun entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.*
4. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7).*

Ra r-risposta ta'**Anthony Carter** ppreżentata fid-29 ta' Awwissu 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponent jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond ossija appartament bl-indirizz 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Hamrun taht titolu validu ta' kera u skont id-dritt moghti lilu mil-Ligi;*

2. *Illi, fil-mertu, il-kera hija wahda gusta li tirrispetta l-principju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-Sidien u tal-Inkwilin f'kuntest ta' prijoritajiet socjo-ekonomici tal-pajjiz. Per konsegwenza it-talbiet tal-Rikorrent ghandhom jigu rigettati 'in toto';*

3. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kera hija dik fl-ammont stabbilit fil-Ligi;*

4. *Illi l-Intimat jissodisfa il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dana hekk kif ser jipprova l-istess Intimat waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;*

5. *Illi, in oltre u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-Intimat jaqbel biss ma' zieda zghira fil-kera u dana sakemm din tkun wahda ragjonevoli u jkun f'posizzjoni li jhallas skont il-mezzi limitati tieghu, dejjem bl-ghajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' tad-Djar li giet innotifikata bil-proceduri odjerni u ghandha tintervjeni fihom;*

6. *Illi jekk 'gratia argomentum', il-kirja ghandha toghla din m'ghandiex toghla bil-massimu ta' tnejn per centum [2%] tal-valur izda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-hatra min-naha tieghu ta' Perit Nominand;*

7. *Illi fid-delibarazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul limitat tal-esponent;*

8. *Illi, f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandu jbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistax jigi kkastigat talli ottempera ruhu mal-Ligi;*

9. *Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord.*

Daqstant l-Intimat ghandu l-unur li jwiegeb u jhalli a savju u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu 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-tal-kera tal-fond de quo. 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.

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fis-27 ta' Diċembru, 2023 li flimkien magħha ġew ppreżentati diversi dokumenti;

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

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrent jikri l-fond 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Ħamrun lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur kif ukoll bid-dokumenti annessi mal-affidavit tar-rikorrent ppreżentat a fol. 345 tal-proċess.

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 sitta u sebgħin (76) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna 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-ħamsin elf ewro (€50,000).[1]

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.[2]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun

[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.

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, 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' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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 għandu xi investimenti li la jistgħu jitqiesu negliġibbli pero` lanqas jistgħu jitqiesu sostanzjali. 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 Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

[3] 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-

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**[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-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-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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

---

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

[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.*

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimat Anthony Carter jissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond 'Dolores', Flat 3, Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, Ħamrun għandha tkun ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) kull sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur