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

**Illum 06 ta' Frar 2025**

**Rikors Numru 198/2023**

**Vincent Bonett (bil-karta tal-identita` Numru 819147M)**

**-vs-**

**Nazzarene sive Nazzareno Cassar**
**(bil-karta tal-identita` Numru 810448M)**
**Awtorita` tad-Djar, għall-hinijet u l-effetti kollha tal-Liġi**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Vincent Bonett** fl-14 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponent huwa s-sid uniku tal-fond urban bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83) u bl-isem 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira.*

2. *Illi l-imsemmi fond kien inghata mill-ante kawza tar-rikorrent, u cioe' missieru John Bonett, lill-intimat Nazzareno Cassar permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Novembru, 1986 in atti Nutar Victor Bisazza.*

3. *Illi meta skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja l-intimat baqa' jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-kera li tithallas mill-intimat Nazzareno Cassar lir-rikorrenti hija ta' €373 fis-sena.*

5. *Illi r-rikorrent ghandu d-dritt illi a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu dritt jitlob li l-kera tal-fond in kwistjoni bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83) u bl-isem 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023.*

6. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Nazzareno Cassar skond ir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom.*

7. *Illi jekk l-inkwilin Nazzareno Cassar ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimat Nazzareno Cassar zmien ta' sentejn sabiex il -fond jigi vakat, bil-kumpens li jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

*Għal dawn il-motivi, jgħid l-intimat Nazzareno Cassar għaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-raġunijiet premessi u prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u/jew opportuna -:*

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Nazzareno Cassar qieghed jokkupa l-fond bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83) u bl-isem 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira b'titolu ta' bis-saħħa tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Nazzareno Cassar skond ir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimat jiġi ordnat jirritorna il-pussess battal tal-fond urban bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83) u bl-isem 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira lir-rikorrent fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi imħallas lir-rikorrent f'dik ir-rata li jogħġbu jiffissa dan l-Onorabbli Tribunal;*

III. *Fl-eventwalità li l-intimat Nazzareno Cassar jissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83), 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ra r-risposta ta' **Nazzarene sive Nazzareno Cassar** ippreżentata fit-22 ta' Awwissu 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru tlieta u tmenin (83) Carmen, fi Triq Reid, Gzira, primarjament b'titolu ta' ċent li ġie kkonvertit f'titolu ta' kera;*

2. *Illi huwa jgħix fil-propjeta' flimkien ma' martu Marthese Cassar detentriċi tal-karta tal-identita' numru 335560M;*

3. *Illi l-esponenti jirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti jirrileva li huwa u anke martu għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

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

6. *Illi l-Esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

7. *Illi għalhekk l-Esponeni irrimetti ruħu għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B et sequitur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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](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 u martu 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 pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi  u f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tiġi awmentata l-kera u f'każ li ma jissodisfax it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu.

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

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 mic-certifikat tat-twelid esebit jirrizulta li fis-sena li nfethet il-kawza l-intimat kellu ħamsa u sebgħin sena (75) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha  ħamsa u sebghin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-hamsin elf euro (€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 euro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

---

[1] 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.

[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.

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 jissodisfaw it-test tal-mezzi. Ghalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni ghandu valur ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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 m'għandux xi dħul u kapital sostanzjali għalkemm għandu xi investimenti finanzjarji. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma jistax jiddisponi kif iridu 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-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]

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-Awtorita` tad-Djar 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**[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]

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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena.

**Decide**

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

---

[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

[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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Nazzareno Cassar qieghed jokkupa l-fond bin-numru uffiċjali tlieta u tmenin (83), bl-isem 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba għal dak li għandu x'jaqsam it-twettieq tat-test tal-mezzi, filwaqt li jiċħadha għal-kumplament;
3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat Nazzareno Cassar jissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera tal-fond numru 83, 'Carmen' fi Triq Reid, Gżira għandha tiġi riveduta għal ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. 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**