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

Illum 6 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 223/2023

Margaret sive Margot Briffa (K.I. 5909447M)

Vs

Adrian German (K.I. 866352M) u l-Awtorita' tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-14 ta' Mejju 2025 ġiet kjamata in kawża Nadia German

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Margaret sive Margot Briffa** fil-21 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ***appartament numru tnejn (2) fil-korp ta' appartamenti bla numru li jismu "MIDAS" f'Qormi Road, Birkirkara,*** *li hija wirtet in parti minghand zewgha Carlo sive Charles Briffa, li minn naha taghhom huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Emanuel Agius fil-2 ta' Mejju 1968 – kopja tat-testment tal-12 ta' Marzu 2010 huwa hawn esebit u markat "****Dokument A****"*

2. Illi hjija gia giet rikonoxxuta bhala tali mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza li inghatat fil-kawza li iggib in-nurmu 504/2021/GM deciza fil-18 ta' April 2023.

*3. Illi l-imsemmi Carlo sive Charles Briffa b'kuntratt tal-27 ta' Mejju 1975 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, flimkien mar-rikorrenti, kienu ikkoncedew, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, ghall-perijodu ta' sbatax-il sena (17) b'effett mill-01 ta' Awwissu 1976, lill-intimat German il-fond imsemmi, versu is-subcens annwu u temporanju ta' Lm145.00c fis-sena, ekwivalenti illum ghal €337.76, li huma pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, u dan b'effett mill-01 ta' Awwissu 1976[1] - kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.*

*4. Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja, ghalhekk, skadiet fit-**01 ta' Awwissu 1993**, izda il-konvenut baqa' jiddetjeni u jokkupa l-imsemmi appartament, flimkien mal-familja tieghu, b'titolu ta' kera, ai termini tal-emendi tal-ligi, allura vigenti u dan il-fond ghadu fil-pussess tieghu sallum.*

5. Illi, infatti, a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-imsemmi ADRIAN GERMAN hu cittadin Malti u kien ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, biex jibqa' jabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

6. Illi l-intimat kien qed ihallas, b'zieda fl-ammont tal-kera, u huwa offra il-pagament ghas-sena korrenti fl-ammont ta' €1012.80, li giet rifjutata mir-rikorrenti.

7. Illi infethu tahdidiet mal-intimat sabiex jizgombra bonarjament mill-imsemmi fond ai termini tal-kondizzjonijiet li kienu ftehmu il-partijiet bonarjament bejniethom. Tant kien sar ftehim bejn il-partijiet illi sahansitra giet anke redatta skrittura privata f'dan is-sens izda meta gie biex jiffirmaha l-intimat, wara li kienet gia iffirmata mir-rikorrenti, u kienet anke intbaghtet lilu ghall-firma, dan rega' bdielu u, bla ma ta ebda raguni, irrifjuta li jaghmel dan.

8. Illi ghalhekk wiehed ghandu jifhem illi l-intimat German qed jippretendi li ghad ghandu dritt li jibqa' jabita fl-imsemmi appartament u jhallas is-somma irrizorja indikata ta' €1012. 80 kull sena bhala kera tal-imsemmi appartament u dan b'mod abbusiv u illegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tatu protezzjoni mhux misthoqqa ghax huwa cittadin Malti u residenti fil-fond in kwistjoni.

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-27 ta' Mejju 2024.

9. Illi il-kera ossija il-valur lokatizju ta' l-istess fond, kemm meta skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika u iktar illum, kien u huwa ferm iżjed mill-kera annwali ta' €337.76 liema kera biz-zieda b'rizultat ta' l-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 fl-ammont ta' €1012.80 fis-sena, huma xorta baxxa hafna stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin biex jircievu kera gusta fis-suq.

10. Illi ghalhekk l-imsemmija proprieta` giet fil-pussess tar-rikorrenti kif suggetta ghall-kirja tal-intimat u martu , liema kirja, kif fuq inghad, giet in vigore, meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika imsemmija.

11. Illi r-rikorrenti trid tuzufruwixxi ruhha minn dak li jistipula l-Att XXIV tas-sena 2021, inter alia, ukoll billi dan il-Bord joghgbu jordna illi l-hlas taz-zieda fl-ammont tal-kera jibda minnufih u cioe anke waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-Rikors.

12. Illi ir-rikorrenti ma tafx u ma ghandha ebda mezz kif tista' tkun taf jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, stabbiliti mill-istess ligi.

13. Illi ghalhekk hemm il-htiega li dan il-Bord jaghmel l-imsemmi test tal-mezzi tal-intimat u f'kaz negattiv jghaddi sabiex japplika d-dispozizzjonijiet tal-artiklu [4] tal-istess Att.

14. Illi f'kaz li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi allura r-rikorrenti ghandha dritt li titlob awment fil-kera pagabbli lilha u fid-dawl ta' dak provdut fl-artiklu 4A(2) ta' l-istess ligi ikollha id-dritt titlob sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimat tigi riveduta (mizjuda sostanzjalment) billi l-istess fond jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh fl-01 ta' Jannar tas-sena korrenti u inoltre sabiex dan l-istess Bord joghgbu jistabbilixxi cirkostanzi fattwali u kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja, b'mod partikolari li jistabbilixxi li fattwalment, l-istess intimat ma ghandu lil hadd, ghajr ghal martu, jghixu mieghu u li konsegwentement ma hemm hadd li, potenzjalment, jista' jkompli il-kirja wara li jigi nieqes hu.

Għaldaqstant, r-rikorrenti titlob reverentement illi dan il-Bord joghgbu l-ewwel nett [1] jara jekk l-intimat jghaddix jew le mit-test tal-mezzi u [2] f'kaz negattiv u cioe f'kaz li ma jghaddiex minn dan it-test, allura jaghti dawk l-ordinjiet necessarji u opportuni ai termini tal-artiklu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tas-sena korrenti u kwindi jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond wara li jaghti perijodu ta' mhux aktar minn sentejn lill-intimat ghal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi il-kumpens xieraq ghal dan il-perijodu pagabbli lir-rikorrenti [3] f'kaz li fattwalment, bil-maqlub, l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmija ligi, allura l-istess Bord joghgbu jiffissa il-kera xieraq fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 4A[2] tal-imsemmi Att billi jigi l-ewwel nett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni, okkorrendo per mezz tan-nomina tal-appositi periti imqabbda minn dan il-Bord, biex imbaghad jirrevedi u jistabbilixxi il-kera xieraq li ma jeccediex it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-imsemmi valur tal-proprieta` stmata abbazi tal-valur tal-01 ta' Jannar 2022, [4] jordna fl-ahhar nett illi tali zieda tkun applikabbli mid-data tal-presentata ta' dan ir-rikors u dan ai termini ta' dak provdut fis-subartiklu (6) tal-artiklu 4(A) tal-Ordinanza li tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u [5] b'riserva li jekk jkun il-kaz, l-istess rikorrenti tkun tista' titlob kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet li jkunu lilha permessi skond ligi – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

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 r-risposta ta' **Adrian German i**ppreżentata fil-15 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, it-talbiet tal-attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici, stante illi t-titolu tal-kirja bejn il-partijiet tirrizulta minn Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ghalhekk, japplikaw dawk il-ligijiet pertinenti ghal tali kirja u mhux kif gie mitlub in forza tal-istess talbiet;

2. Illi preliminarjament u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-esponent jiġbed l-attenzjoni lil dina l-Onorabbli Bord illi fir-rigward tat-tielet (3) premessa tar-rikors promotur, id-data minn meta is-subcens temporanju beda jkun pagabbli ġiet erronjament indikata bħala 01 ta' Awwissu 1986 minflok 01 ta' Awwissu 1976;

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr pregudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit in-nuqqas tal-integrita' tal-ġudizzja billi skond l-Artklu 2 tal-Kap 158, mart l-esponenti li jisimha Nadia German u li ghandha karta tal-identita bin-numru 550052M, kienet rikonoxxuta bhala inkwilina skond il-ligi li kienet in vigore qabel l-1 ta' Gunju 2021; ghalhekk, ghandha tintalab il-kjamat in kawza taghha;

4. Illi huwa minnu illi l-esponenti flimkien ma' martu Nadia Germani lhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawża u ċioe' l-appartament bin-numru tnejn (2), formanti parti minn korp ta' appartamenti bla numru u bl-isem "MIDAS", Qormi Road, Birkirkara b'titolu ta' kera wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja;

5. Illi fil-mertu, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha sabiex issostni t-talbiet tagħha fuq il-fond mertu ta' din il-kawza;

6. Illi hekk kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u għaldaqstant huwa flimkien ma' martu għandhom jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni u ċioe l-appartament bin-numru tnejn (2), formanti parti minn korp ta' bini bin-numru uffiċjali 32 u bl-isem "Midas", Qormi Road, Birkirkara b'titolu ta' kera skond il-ligi;

7. Illi l-esponent dejjem ottempera ruħhu mal-obbligi tiegħu qua inkwilin, partikolarment, imma mhux limitatament billi dejjem ħallas fil-pront il-kera skont il-liġi. Illi l-esponent jħallas, b'żieda fl-ammont tal-kera, is-somma ta' elf u tnax-il Ewro u tmenin ċentezmu (€1,012.80) fis-sena, liema ħlas dejjem ġie aċċettat mill-attriċi u ma ġiex rrifjutat kif qed jingħad fis-sitt (6) premessa tar-rikors promotur;

8. Illi b'riferenza ghas-sebgha premessa, jigi rilevat illi,. minkejja illi l-partijiet kienu ddiskutew ftehim fuq żgumbrament bonarju, it-taħdidiet relattivi saru mingħajr pregudizzju u għalhekk ma jorbtux il-partijiet u attwalment fallew. llum l-esponenti flimkien ma' martu għadhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera li del resto mhux qed jigi kkontestat mir-rikorrenti li ntavolat dawn il-proċeduri;

9. Illi fi kwalsiasi każ u b'riferenza għat-raba' (4) talba tar-rikorrenti, dato ma non concesso illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jordna ż-żieda fil-ħlas tal-kera u minghajr pregudizzju ma-sueccepit, tali kera hekk awmentata għandha tkun b'effett mid-data ta' meta s-sentenza ta' dana l-Onorabbli Bord tkun għaddiet in ġudikat u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors u tali żieda m'għandiex teċċedi s-somma ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-eventwali valur liberu u frank tal-fond in kwistjoni fuq is-suq miftuh;

10. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi;

Ra illi permezz ta' digriet datat 14 ta' Mejju, 2024 ġiet kkjamata in kawża mart l-intimat Nadia German;

Ra n-Nota tal-intimat u tal-kjamata in kawża ppreżentata fis-seduta tal-14 ta' Mejju, 2024[2] li flimkien magħha esebew rendikont tal-assi tagħhom;

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata addizzjonali tal-intimat ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2024[3] li permezz tagħha esebixxa dokumentazzjoni ulterjuri meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Adrian German u ta' Nadia German mogħtija nhar l-14 ta' Mejju 2024;[4]

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.

[2]A fol.58
[3] A fol. 77
[4] A fol. 62-65

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-appartament numru 2, fil-korp ta' appartamenti bla numru li jismu 'MIDAS', f'Qormi Road, Birkirkara lill-intimat u lill-kjamata in kawża.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar, l-intimat kif ukoll l-kjamata in kawża talbu li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Di piu`, fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti esebiet ukoll kopja informali tas-sentenza tal-kawża numru 504/2021 deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivil (Sede Kostituzzjonali) fejn din l-istess Qorti rrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala l-proprjetarja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

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-kjamata in kawża kellhom wieħed u sebgħin (71) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena 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).[5]

---

[5] 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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena, 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.[6]

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' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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 intimat u kjamata in kawża li għalkemm għandhom mezzi finanzjarji sostanzjali xorta jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Min-

[6] 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.

naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

Illi l-Bord josserva illi għalkemm il-proċeduri odjerni ġew intavolati ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ċar illi l-leġislazzjoni applikabbli hija l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ingħata b'ċens temporanju. Madanakollu dan il-Bord ma jarax li ghandu jkun hemm xi ostakolu sabiex dawn il-Bord jiddeċiedi dwar l-awment tal-kera siccome` l-effetti taż-żewg leġislazzjonijiet huwa wieħed identiku.

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.[7]

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**[8], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[9] tenniet:

---

[7] 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

[8] 1 ta' Diċembru 2021.

[9] 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)"*[10]

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' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza 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.**[11]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat u l-kjamata in kawza jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

---

[10] *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.*

[11] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi pero` mhux ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Att XXIV iżda ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna li l-kera tal-appartament numru 2, fil-korp ta' appartamenti bla numru li jismu 'MIDAS', f'Qormi Road, Birkirkara tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat u mill-kjamata in kawża lir-rikorrenti mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba ;
6. 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