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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 68/2024

Francesco k/a Frankie Bonnici (KI. 0090344M)
u Antonia Bonnici (KI. 0646844M*)*

Vs

Guido Formosa (KI. 0351545M)
u Maria Fatima Formosa (KI.2020211P)

U

Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fid-9 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti konjugi Bonnici ghandhom bi proprjeta' taghhom il-fond bl-indirizz 54, Easter Flats, Flat 2, Triq il-Kapuccini, San Gwann, Malta.*

2. *Illi l-istorja tat-titolu ta' din il-proprjeta' tibda minn meta ir-rikorrenti Francesco k/a Frankie Bonnici, flimkien ma' huh Paul Bonnici akkwistaw din l-istess proprjeta' b'subcens perpetwu ai termini tal-kuntratt tat-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgha u sittin (1969). Dak iz-zmien, l-istess rikorrenti Francesco k/a Frankie Bonnici kien diga' mizzewweg lir-rikorrenti Antonia Bonnici. Sussegwentement, u tramite att ta' cessjoni, datat hamsa u*

ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975), Paul Bonnici ceda s-sehem tieghu minn dan is-sub-cens perpetwu a favur ir-rikorrent Francesco k/a Frankie Bonnici. U b'hekk, ir-rikorrenti konjugi Bonnici huma s-sidien attwali tal-fond bl-indirizz 54, Easter Flats, Flat 2, Triq il-Kapuccini, San Gwann, Malta (atti annessi bhala ***Dokument R001*** *u* ***Dokument R002****.*

3. *Illi dan l-istess fond kien gie mikkri lill-intimati Guido Formosa u Maria Fatima Formosa bhala fond residenzjali versu l-kera mizera ta' mija u sitta u tmenin Ewro (EUR 186) fis-sena, liema kera tigi mhallsa fil-bidu ta' Frar ta' kull sena, b'dan illi tali kirja tithallas b'sena bil-quddiem.*

4. *Illi l-fond ilu mikkri lill-intimati qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995).*

5. *Illi l-kera kurrenti hija wahda irrizorja, b'dan illi l-fond odjern jisthoqqlu kera ferm izjed oghola minn dik li qieghda tigi mhallsa attwalment mill-istess intimati. Illi dan qieghed jinghad ukoll in vista tal-isproporzjonar qawwi tal-kera li qieghda tithallas attwalment hekk kif ikkumparata mal-valur tal-istess fond fis-suq liberu kurrenti (****Dokument R003****).*

6. *Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u cioe' ghall-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) kif ukoll b'referenza ghall-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huwa intitolat illi jitlob illi l-kera attwali tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera.*

Illi ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. ***JORDNA*** *dak kollu li huwa necessarju sabiex jitewettaq it-Test tal-Mezzi tal-intimati a tenur tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *A tenur tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament,* ***JORDNA*** *l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors.*

3. *Illi assolutament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz li jirrizulta lil dan il-Bord illi l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet,* ***JORDNA*** *sabiex fi zmien sentejn, l-istess kerreja jivvakaw mill-fond ta' abitazzjoni fuq imsemmi, u jirriliaxxjawh b'mod battal u f'kundizzjoni tajba, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *F'kaz illi jirrizulta illi l-intimati ma jkunux jissodisfaw it-Test tal-Mezzi,* ***JIRRIVEDI*** *l-kera tal-fond in kwestjoni filwaqt illi* ***JISTABBILIXXI*** *l-kundizzjonijiet godda sabiex jirregolaw l-istess kera ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

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

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-30 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi l-esponenti Guido Formosa u Maria Fatima Formosa għandhom disgħa u sebgħin (79) u ħamsa u sebgħin (75) sena rispettivament, u huma għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li jirċievu mill-Gvern ta' Malta. M'għandhom ebda propjeta' oħra fejn jistgħu jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni ossia l-fond bl-indirizz 54, Easter Flats, Flat 2, Triq il-Kapuċċini, San Ġwann. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma wettqu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi ma jifilħux iħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

3. *Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi*

fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'referenza għat-tieni talba attriċi, kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza, u dan għaliex, fost raġunijiet oħra, l-'evidenza relevanti' għall-finijiet tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li l-esponenti ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna l-iżgumbrament, kwalunkwe kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond de quo sal-eventwali żgumbrament, li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tiegħu jogħġbu jiffissa, għandu jkun fl-inqas ammont possibbli u f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond de quo, u dan minħabba raġunijiet fosthom dawk elenkati fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi ġiet imħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-10 ta' Ġunju 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 jikru l-fond bl-indirizz 54, 'Easter Flats', Flat 2, Triq il-Kappuċċini, San Ġwann, Malta lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdehom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti 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 miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom disgħa u sebgħin sena (79) sena u ħamsa u sebgħin sena (75) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[1]
<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix 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 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

---

[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.

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, 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-intimati 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 għaxart elef ewro (€210,000).

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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom mezzi limitati, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

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 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.

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimati fir-risposta tagħhom, u cioe` li għamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha togħla l-kera stante li tali benefikati fl-aħħar mill-aħħar, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimati tal-fond in kwistjoni.

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-sidien, 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 mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

---

[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-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba talba u filwaqt illi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond bl-indirizz 54, 'Easter Flats', Flat 2, Triq il-Kappuċċini, San Ġwann, Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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