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

**Illum 10 ta' April 2025**

**Rikors Numru 200/2024**

**Doris Attard (K.I. 463643M)**

-vs-

**(1) Nazzareno k/a Reno K.I. 864151M u Giuseppa k/a Joyce K.I. 777057M konjugi Mifsud,**
**(2) Awtorita` tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Doris Attard** fit-30 ta' April 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond bin-numru 8, Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Zejtun permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, fejn l-imsemmija Doris Attard flimkien ma' hutha, iddividew il-propjetajiet kollha li kellhom in komuni bejniethom mill-istess wirt tal-genituri taghhom.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lil Nazzareno k/a Reno u Giuseppa k/a Joyce konjugi Mifsud bil-kera ta' mitejn euro (€200), liema kirja giet awmentata f'dan l-ammont permezz ta' l-Att X tal-2009.*

3. *Illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 u cioe` l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, is-sid tal-fond li qed jinkera ossia l-esponenti, ghandhom id-dritt li jintavolaw rikors quddiem il-Bord fejn jintalab li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun gie intavolat ir-rikors filwaqt li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera.*

4. *Illi ai termini ta' l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69. Tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jordna test tal-mezzi tal-inkwilini liema test ikun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, kif mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwhuhom. Dan it-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru ta' l-istess sena imsemmija. It-test tal-mezzi ghandu jsegwi r-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.*

5. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji ta' dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-partijiet, jaghti decizjoni fejn il-kerrej jinghata sentejn (2) sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dawn is-sentejn ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz.*

***Ghaldaqstant, tghid l-intimata, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, a bazi ta' dak premess, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-***

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Nazzareno k/a Reno (K.I. 864151M) u Giuseppa k/a Joyce (K.I. 777057M) konjugi Mifsud ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap.16 u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital*

*tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

2. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 8, Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Zejtun ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda jekk ikun il-kaz.*

1. *Jordna u jikkundanna lill-intimati Nazzareno k/a Reno (K.I. 864151M) u Giuseppa k/a Joyce (K.I. 777057M) konjugi Mifsud jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors.*

2. *Jordna illi f'kaz illi l-intimati Nazzareno k/a Reno (K.I. 864151M) u Giuseppa k/a Joyce (K.I. 777057M) konjugi Mifsud ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktar tard minn sentejn minn Marzu 2023.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit- 22 ta' Mejju, 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.*

Ra r-risposta ta` **Nazzareno k/a Reno Mifsud et** ppreżentata fit-30 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jixtiequ jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond **numru 8, Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Zejtun***

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ċertament jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul taghhom u il-kapital taghhom fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat illi l-esponenti huma pensjonanti, u m'għandhom l-ebda propjeta' immobbli.*

3. *Illi, konsegwentement, l-esponenti għandhom mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, Dan l-Onorabbli Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.*

4. *Illi l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilu jħallas l-massimu tal-persentaġġ tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond hawn fuq indikat, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali.*

5. *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 l-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 qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva.*

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

7. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu huma dejjem osservaw il-liġijiet viġenti.*

8. *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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-fond numru 8, Sqaq fi Triq Marsaxlokk, iz-Zejtun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

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 tlieta u sebgħin (73) sena u sebgħa u sittin sena (67) rispettivament.

**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).[1]

**Fir-rigward tal-livell ta' kapital**, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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. [2]

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.

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 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 għaxart elf ewro (€110,000).

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, m'għandhomx xi mezzi finanzjarji 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 gie 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.[1]

---

[1] 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-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\` intimata, 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**[2], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[3] 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)"*[4]

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' elfejn u mitejn ewro (€2200) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu 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 ndikata mir-rikorrenti

---

[2] 1 ta' Diċembru 2021

[3] 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

[4] *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.*

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.**[5]

**Decide**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 8, Sqaq fi Triq Marsaxlokk, iż-Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u mitejn ewo (€2200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Nazzareno k/a Reno (K.I. 864151M) u Ġiuseppa k/a Joyce (K.I. 777057M) konjuġi Mifsud jibdew iħallsu il-kera awmentata mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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**

[5] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.