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

Illum 10 ta' April 2025

Rikors Numru 365/2024

Bridget Judy Mifsud Pavia (K.I. 210074M)
bhala kustodju ta' Anna armla ta' Anthony Pavia (K.I. 707636M)

Vs

Anthony Zerafa (K.I 0650852M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Bridget Judy Mifsud Pavia noe** fl-20 ta' Awwissu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 1974 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, hawn anness u mmarkat '**Dokument B'**, l-intimat akkwista z-zmien li kien fadal mill-utile dominju temporanju tal-fond 29/30, St. James Square. Zabbar minghand Carmelo Cachia b'kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1974 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia.*

*2. Illi r-rikorrenti akwistat il-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 5 ta' Awwissu 1974 fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, hawn anness u mmarkat '**Dokument C'**.*

3. Illi l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-18 ta' Ottubru 1991 u l-intimat Zerafa galadarba kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, kellu dritt jibqa' jghix fil-fond taht titolu ta' kera li kellha tigi awmentata skont ir-rata tal-inflazjoni pero qatt aktar mid-doppju biex b'hekk, ic-cens annwu u temporanju ta' LM80 sar kera ta' LM120 fis-sena u dan ai termini tal-Att XXIII tan-1979 u kellu jizdied darba kull hmistax-il sena.

4. Illi l-kera regghet zdied fid-19 ta' Ottubru 2006 ghal €279.52 u ai termini tal-Att X tat-2009 mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera zdiedet ghal €473 fis-sena u baqghet tizdied kull tlett snin.

5. Illi ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2024, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

6. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Zerafa bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

7. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tat-2018 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

9. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostrett jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-initmat* ***Anthony Zerafa (K.I 0650852M)*** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond* ***29/30, St. James Square, Zabbar*** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin initmat* ***Anthony Zerafa (K.I 0650852M)*** *ai termini tal-Att XXVII tat-2018 u l-Att XXIV tal-2021,*

liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal- Att XXVII tat-2018 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilin initmat* ***Anthony Zerafa (K.I 0650852M)*** *jibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal- Att XXVII tat-2018 u l-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-12 ta' Settembru, 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 ta` **Anthony Zerafa** ppreżentata fit-23 ta' Jannar, 2025, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu legali validu tagħha fuq il-fond bin-numru ufficjali 29/30, Pjazza San Gakbu, Zabbar li fuqu qegħda tibbaza l-azzjoni odjerna;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jisħaq illi hu jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi), maħruġa taħt lartikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti jirrileva illi għandu mezzi finanazjarji limitati u dan ser ikun ipprovat fil-mori ta' din il-kawża;

4. Illi ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jitlob li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera, tali reviżjoni għandha tiġi ikkalkulata abbażi tad-dħul baxx u limitat tal-intimat;

5. Illi kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li ż-żieda fil-kera ma tkunx iżjed mir-rata ta' 2% stabbilita mill-Liġi, iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi t-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda tenut kont l-esponent jissodisfa sia l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif ser jiġi ppruvat waqt ittrattazzjoni tal-kawża;

7. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u f'kull każ u għalhekk, l-esponent m' għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri;

Ra n-Nota tal-intimat Anthony Zerafa ppreżentata fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2024 (a fol. 39 tal-proċess) li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta'Anthony Zerafa mogħtija nhar is-7 ta' Novembru 2024;[1]

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 l-fond numru 29/30, St. James Square, Żabbar huwa mikri lill-intimat bħala d-dar ta' abitazzjoni tiegħu.

Illi l-Awtorita' tad-Djar kif ukoll l-intimat talbu li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt ta' divizjoni datat 5 ta' Awwissu 1974 fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella (**Dok.C**) anness mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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.

[1] A fol. 37-38

Illi mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tnejn u sebgħin (72) 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).[2]

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.[3]

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.

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 tmenin elf ewro (€280,000).

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

---

[2] 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.

[3] 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.

min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[4]

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-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.29-30 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[5] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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,

---

[4] 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.

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] 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.

[7] *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.*

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 sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-initmat Anthony Zerafa (K.I 0650852M) huwa l-inkwilin tal-fond 29/30, St. James Square, Żabbar ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 29/30, St. James Square, Żabbar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ta' ħamest elef u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundana lill-inkwilin Anthony Zerafa (K.I 0650852M) jibda jħallas lir-rikorrenti *nomine* l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. 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