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

Illum 10 ta' April 2025

Rikors Numru 359/2024

Concetta Deguara sive Connie (K.I. nru 637760M)

Vs

Angelo Schembri (K.I. nru 239439M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Concetta Deguara sive Connie** fid-9 ta'Awwissu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

(1) Illi dan il-fond mertu tal-kawża, propjeta` tar-rikorrenta, huwa soġġett għall-kirja protetta, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn qabel l-1 ta` Ġunju tas-sena 1995, liema kirja ilha għal għexieren ta` snin twal tiddekorri favur l-intimat;

(2) Illi t-titolu ta` kirja li jgawdi minnu l-intimat fuq il-fond propjeta` tarrikorrenta, kien u għadu miżmum u protett taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artiklu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artiklu 1531C tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta` Malta;

(3) Illi fir-rigward tal-prova tat-titolu tal-attriċi fuq il-fond imsemmi, irid jingħad li permezz ta` Att ta` Causa Mortis u Diviżjoni datat 13 ta` Frar tas-

sena 2013 fl-atti tan-Nutar Jean Pierre Attard, hawn anness u markat ***Dok 01****, ir-rikorrenta Deguara flimkien maż-żewġ ħutha l-oħra George Caruana u oħtha Nazzarena miżżewġa Azzopardi, dehru fuq tali Att Notarili Causa Mortis fejn bħala l-werrieta universali t'ommhom, iddikjaraw l-assi immobbli tagħha u wara għaddew għad-diviżjoni tal-propjetajiet;*

(4) Illi permezz ta` tali Att ta` Causa Mortis u Diviżjoni, ir-rikorrenta wirtet il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` 'Louise House', Numru 87, Triq il-Qrendi, Iż-Żurrieq, Malta u dan minn kif jidher taħt mill-Att hawn anness u markat ***Dok 01****;*

(5)Illi irid jingħad li fiż-żmien, tali dar kienet inbniet minn missier ir-rikorrenta, Carmelo, li kien ġie defunt żmien qabel martu Dolores fejn permezz ta` testament 'unica carta' datat 7 t'Ottubru 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza l-konjugi Carmelo u Dolores miżżewġin Caruana, illum anke l-omm ġiet defunta, kienu istitwew bħala eredi universali u padruni assoluti f'sehem indaqs bejniethom lit-tlett uliedhom George, Nazzarena u Concetta, ilkoll aħwa Caruana;

*(6) Illi kif jidher mill-Att Causa Mortis u Diviżjoni hawn anness u markat "****Dok 01****", il-fond li fih joqgħodu il-konvenuti Borg kien ġie assenjat lir-rikorrenta fit-13 ta` Frar tas-sena 2013 u għaldaqstant ilu minn dak iż-żmien b'kera irriżorja ta` €252 fis-sena bi ħlas ta` €126 kull sitt (6) xhur, liema inkwilini kienu ilhom jirrisjedu fil-fond sa minn mill-aħħar tas-snin sebgħin (1970s) tas-seklu l-ieħor;*

(7) Illi kopji tar-riċerki testamentarji, Att (ċertifikati) tal-Mewt tal-ġenituri tar-rikorrenta, it-testment unica carta kif ukoll id-denunzja (Form DDA 3) taħt l-Att rilevanti qed jiġu hawn annessi u markati bħala ***Dok 02*** *(Att tal-Mewt ta` Carmelo Caruana),* ***Dok 03*** *(Att tal-Mewt ta` Dolores Caruana),* ***Dok 04*** *(Testment Unica Carta),* ***Dok 05A*** *u* ***Dok 05B*** *(Riċerki Testamentarji Carmelo Caruana),* ***Dok 06A*** *u* ***Dok 06B*** *(Riċerki Testamentarji Dolores Caruana),* ***Dok 07*** *(Denunzja taħt id-'Duty on Documents Act, 1981 – Form DDA 3);*

(8) Illi żmien wara li l-inkwilin beda jokkupa l-fond u baqa` joqgħod hemm b'kera irriżorja, ir-rikorrenta u qabilha l-ante kawża tagħha, spiċċaw jirċievu kera irriżorja li ma tikkorrispondix mal-valur lokatizju li tali fond okkupat mill-inkwilin konvenut f'din il-kawża missu jħallas kieku tali fond jinkera fuq is-suq

miftuħ, li dan ġara minħabba l-liġijiet li jirregolaw l-kirjiet protetti f'pajjiżna kienu jipprojbixxu li l-kera tiġi awmentata sabiex tkun tirrifletti s-suq;

(9) Illi l-intimat Schembri qiegħed iħallas kera ta` €252 fis-sena, bi ħlas ta` €126 kull sitt (6) xhur, liema kera hija inġusta fil-konfront tas-sid u dan kif stipulat taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta li ta` protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat stante li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni;

(10) Illi in effett tas-sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg, ġiet introdotta leġislazzjoni ġdida li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxaħ battal waqt li jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

(11) Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta` abitazzjoni abbażi tal-istess tifsira, skond il-liġi validament fis-seħħ fl-1 ta` Ġunju 2021;

(12) Illi għalhekk, ir-rikorrenta qiegħdha tipprevalixxi ruħa mid-dritt mogħti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

(13) Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lir-rikorrenta titlob lil dan l-Onorabbli Bord li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fuq is-suq miftuħ ta` dan il-fond mill-iskadenza li jmiss;

(14) Illi għalhekk, ai termini tal-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u l-Artiklu 4A(4) tal-istess, dan il-Bord għandu fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti t-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mzzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru 2023 u l-kapital

tal-istess inkwilin konvenut f'din il-kawża bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru tas-sena 2023.

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenta titlob lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Angelo Schembri huma l-inkwilin tal-fond bl-isem Louise House, Nru 87, Triq il-Qrendi, Iż-Żurrieq, Malta bil-kera attwali;

(ii) In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) Fl-eventwalita` li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-

(a) Ixolji l-kirja tal-intimati li joqgħodu fil-fond Nru 87, Louise House, Triq il-Qrendi, Iż-Żurrieq, Malta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li skont l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxxawħ battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenta;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenta għall-okkupazzjoni tal-fond Nru 87, Louise House, Triq il-Qrendi, Iż-Żurrieq, Malta, matul l-imsemmi perjodu.

(iv) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenta mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` l-fond bin-numru 87, 'Louise House', Triq il-Qrendi, Iż-Żurrieq, Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimat iħallas l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet diffeerenti li dan il-Bord jista jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimat jiġi kkundannat jivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

(v) Fl-eventwalita` ukoll li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-permess tar-rikorrenta u li jkun obbligat li jwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimati.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 ta' Awwissu, 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` **Angelo Schembri** ppreżentata fit-2 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandha ggibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghha, ossia li hija proprjetarja tal-imsemmija proprjeta';

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti hemm qbil mal-ewwel talba u cioe hemm qbil li l-intimat Angelo Schembri huwa l-inkwilin tal-fond 87, Louise House, Triqil-Qrendi, Zurrieq, u jikkwalifika bhala kerejj ta' dar ta' abitazzjoni a bazi tat-tifsira elenkata fl-Artikol 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussewgenti, l-eccipjenti ma hux qed jopponi ghat-tieni (2) talba u cioe sabiex isir it-test tal-mezzi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent u dawk sussegwenti, l-intimat huwa intitolat li jkompli jokkupa l-imsemmi fond bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni, u l-ammiljormanenti li l-eccipjenti inkwilin ghamel kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holoq fih l-ligi stess;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti jeccepixxi li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tieghu li

jistabilixxi l-presentagg li a bazi tieghu ghandu jsehh l-awment fil-kera, ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-eta' avvanzata tal-intimat eccipjenti, l-introjtu li ghandu l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedi, u kif ukoll ghandu jittiedu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccipjenti inkwilin wettaq kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan il-fond ghandu illum. Konsegwentament l-eccipjenti m'ghandux ikun kostrett ihallas 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti presentagg u kera hafna inqas;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezjonijiet precedent u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-esponenti dejjem wettaq l-obbligi tieghu bhala inkwilin u l-kera dejjem giet accettata u konsegwentament kwalunkwe awmet ghandu jibda jghodd mid-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfa il-kriterju tat-test tal-mezzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:

> *(a) Illi l-intimat eccepjenti, jgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 87, bl-isem Louise House, Triq il-Qrendi, Zurrieq;*
>
> *(b) Illi introjtu li l-eccipjenti jircievi u l-kapital tal-intimat eccipjenti ma jaqbzux l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
>
> *(c)Illi jsegwi li, l-eccipjenti jissodisfa l-kriterji tat-test tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqlu l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward ta' rilokazzjoni ghaf-favur tieghu tal-fond in kwisjtoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigi ordnat jizgombra mill-fond in kwisjtoni u/jew sabiex ihallas xi kumpens;*

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-ispejjez tal-procedura odjerna, l-intimat esponenti m'ghandux jigi tenut ihallas kwalunkwe spejjez gudizjarji stante li huwa qatt ma naqas li jhares l-obbligazzjonijiet taieghu u dejjem aderixxa ruhhu mal-ligi nostrana;

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk ikun il-kaz;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fis-seduta tas-7 ta' Novembru 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 tikri l-fond numru 87, 'Louise House', Triq il-Qrendi, Żurrieq, Malta lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimat talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti 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.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u tmenin (85) sena.

<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]

---

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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 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' tlett mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€345,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li għalkemm għandu mezzi finanzjarji sostanzjali, xorta waħda jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

[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 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]

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

---

[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.
[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.*

tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fir-risposta tiegħu l-intimat eċċepixxa illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutenzjoni u l-ammiljoramenti illi huwa għamel tal-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda mill-istess.

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' sitt elef u disa' mitt ewro (€6,900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Angelo Schembri huwa l-inkwilin tal-fond numru 87, 'Louise House', Triq il-Qrendi, Żurrieq, Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' u l-ħames talba u jiddikjara li l-kera riveduta tal-fond numru 87, 'Louise House', Triq il-Qrendi, Żurrieq, Malta qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' sitt elef u disa' mitt ewro (€6,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat mid-data ta' din is-sentenza;

5. 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