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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 141/2023

Mario Bonnici (K.I. numru 95956M), Nazzarena sive Rina Bonnici (K.I. Numru 150948M), Joseph Bonnici (K.I. numru 301940M), Paul Bonnici (K.I. numru 254661M), Anthony Bonnici (K.l. nru 357352M), Maria Gulia sive Joyce Francalanza (K.l. numru 76054M) f'isimha propju u f'isem ħutha Carmen Inguanez (Passaport Awstraljan PB 4124592) residenti f'Altona, Melbourne, l-Awstralja, u f'isem oħtha Mary Formosa (K.I. nru 0670250M) residenti f'Ontario l-Kanada, u dan kif Gulia sive Joyce Francalanza kienet giet debitament awtorizzata permezz tal-prokuri rispettivi; John Bonnici (K.I. nru 249057M) lkoll aħwa Bonnici, ulied il-mejtin Policarpio Bonnici u Mary Anne sive Marianna nee' Schembri; u Lara Anne Camenzuli K.l. 242087M) bint il-mejjet Peter Bonnici u Sylvia Spiteri bħala werrieta universali ta' missierha Peter Bonnici; u Sylvia Spiteri [K.l. numru 526861M] bħala użufruttwarja mill-wirt ta' Peter Bonnici li kien f'komproprjeta' mal-bqija ta' ħutu atturi f'din il-kawża

Vs

John Mifsud (K.I. Numru 726149M)
Awtorita` tad-Djar bħala Amicus Curiae u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2024 ġiet kjamata in kawża Maria Concetta Mifsud (K.I. 355051M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mario Bonnici et** fis-17 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

(1) Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), Malta u dan skont id-dokumenti hawn mehmużin u mmarkati bħala '**Dok A**' li huwa l-kuntratt ta` xiri u bejgħ datat 28 ta` Ġunju ta-sena 1954 in atti tan-Nutar Joseph Spiteri, fejn Policarpio Bonnici li jiġi missier l-atturi u n-nannu pattern tar-rikorrenta Lara Ann miżżewġa Camenzuli, flimkien ma` kuntrattur l-ieħor Carmelo Zerafa li miegħu kien jidħol għal negozju ta` propjeta` immobbli, kien xtara f'sehem indiviż mall-imsemmi Carmelo Zerafa, l-art in kwistjoni, sabiex flimkien jiżviluppawha fi blokk t'appartamenti u li wieħed minnhom huwa l-appartament numru 4 mertu ta` din il-kawża;

*(2) Illi sussegwentament tali art ġiet diviża permezz ta` Att ta' diviżjoni bejn l-imsemmi Policarpio Bonnici u Carmelo Zerafa, liema Att huwa datat 25 ta` Frar tas-sena 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela kopja tiegħu hija hawn anness '**Dok B**', b'dan li l-appartament mertu ta` din il-kawża ġie assenjat lil Policarpio Bonnici li jiġi missier l-atturi u n-nannu pattern ta` Lara Anne miżżewġa Camenzuli li wiertet lil missierha Peter iben l-imsemmi Policorpio;*

*(3) Illi l-Causa Mortis li kopja tagħha hija hawn annessa u markata bħala **Dok C** u li hija datata 28 t'April tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit turi li wara l-mewt ta` Marianna Bonnici mart il-mejjet Policarpio li kienet l-użufruttwarja tas-sehem tal-beni kollha ta` żewġha defunt Policarpio waqt li l-atturi f'dina l-kawża li huma uliedhom kienu ġew istitwiti bħala l-werrieta universali tal-imsemmi Policarpio u Marianna, tali Causa Mortis fost l-oħrajn turi li l-atturi wirtu l-blokk bini bl-isem "St Domnic Flats", li kien għadda fil-poter tal-atturi u l-mejjet ħuhom Peter Bonnici; u li huwa għalhekk li skont it-testment rilevanti li ser jiġi ppreżentat waqt il-provi f'din il-kawża, ma` ulied Policarpio u Marianna Bonnici hemm ukoll Lara Anne Camenzuli K.I. 242087M) bint il-mejjet Peter Bonnici bħala l-werrieta universali tad-defunt missierha Peter Bonnici; u Sylvia Spiteri [K.I. numru 526861M] mart l-istess defunt Peter Bonnici, bħala użufruttwarja mill-wirt ta` Peter Bonnici iben il-*

mejtin Policarpio u Marianna miżżewġin Bonnici, li kien f'kompropjeta` mal-bqija ta` ħutu atturi f'din il-kawża;

(4) Illi minn dak li jiftakru uħud mill-atturi f'din il-kawża, irid jingħad li dan l-appartament beda oriġinarjament jinkera lill-inkwilin Mifsud fi Frar tas-sena 1984 li beda jabita fil-fond taħt titolu ta` kera għal kirja ta` ħamsin lira Maltin (Lm 50) fis-sena fejn wara l-emendi tal-Att X tal-2010 din il-kirja ġiet awmentata għal mitejn u għaxar ewro fis-sena (€210) u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(5) Illi irid jiġi osservat li tali ammont ta` kera huwa irriżorju u assulutament ma jikkorrispondix mal-valur lokatizju li tali fond okkupat mill-inkwilin konvenut f'din il-kawża missu jħallas kieku tali fond jinkera fuq is-suq miftuħ; u dan ġara` għaliex il-liġi qatt ma ġiet emendata sabiex tali kirja li hija protetta mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u allura hija kirja regolata bil-liġi, is-sidien kien ikollhom xi forma ta` awment bħalma huma dawn il-proċeduri odjerni in effett tal- Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, u dan apparti l-fatt li in effett tal-Kapitlu 69, is-sidien ma jistgħux jirriprendu lura l-fond battal (għal kontra tal-kirjiet wara l-1 ta` Ġunju tas-sena 1995 li huma miftiehma bejn is-sid u l-inkwilin) għaliex il-kirja tal-intimat hija regolata bil-Kapitlu 69 tal-liġijiet ta` Malta u qabel l-emendi imsemmija ma setgħux jawmentaw l-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord, liema awment qatt ma seta` jkun minn dak stipulat bil-liġi u allura qatt ma kien jikkorrispondi mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

(6) Illi allura tali kirja hija inġusta fil-konfront tas-sidien u dan kif stipulat taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta li ta` protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat stante li kienu ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, liema sentenzi tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll dik tad-Drittijiet u l-Libertajiet tal-Bnieden fi Strasbourg, kemm-il darba ippronunzjaw;

(7) Illi in effett tas-sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg, il-leġislatur introduċa emendi ġodda għal Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta 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 u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

(8) 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-rikorrenti jitolbu 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;

(9) Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) 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 2020 u l-kapital tal-istess inkwilin konvenut f'din il-kawża bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru tas-sena 2020.

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

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat huwa l-inkwilin tal-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), Malta;

(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-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat li joqgħod appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), Malta

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

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), 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-rikorrent mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa` tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimat jħallas il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti 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-intimat jissodisfa 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, inkluz l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta` snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra 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 l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li jkun obbligat li jwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimat.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 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-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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' **John Mifsud et** ippreżentata fil-5 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna.

2. Illi jiġi rilevat li l-esponenti jgħix ġol-fond de quo flimkien ma' martu Maria Concetta Mifsud u dan mis-sena 1984.

*3. Illi l-esponenti, kif ukoll martu, **jissodisfaw** l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

4. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont sa 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

(i) Illi l-esponenti, kif ukoll martu, huma t-tnejn pensjonanti ta 'l-fuq minn sebgħin (70) sena.

(ii) Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti jikkwalifikaw għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jissodisfaw it-test tal-mezzi u jikkwalifikaw għall-iskema, jitpoġġew fl-impossibbilita' li jħallsu l-kera dovuta. Għalhekk fl-umli fehema tal-esponenti l-awment għandu jkun anqas minn 2%.

Ra illi permezz ta' digriet datat 7 ta' Ottubru, 2024 ġiet kjamata in kawża mart l-intimat Maria Concetta Mifsud fejn Dr. Elian Scicluna iddikjarat li Maria Conetta Mifsud kienet qiegħda tistrieħ fuq ir-risposta diġa ppreżentata mill-intimat John Mifsud u għamlet tagħha l-imsemmija risposta ppreżentata fil-5 ta' Ottubru, 2023.[1]

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u tal-kjamata in kawża ppreżentata fis-26 ta' Lulju, 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali u dana sabiex jagħtu il-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fil-31 ta' Ottubru 2024;

[1] A fol. 90

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-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta\` appartamenti bl-isem 'St Domnic Flats', Numru 19, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu lill-intimat u lill-kjamata in kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita\` tad-Djar kif ukoll l-intimat u l-kjamta in kawża talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat 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.

Jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża kellhom erbgħa u sebgħin sena (74) sena u tnejn u sebgħin sena (72) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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]

---

[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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.

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 tlett elef ewro (€203,000).

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, skont mill-informazzjoni pprovduta, huma

[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.

pensjonati u ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzjali, 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` tieghu 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. 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**[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,

---

[4] 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.

[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.

Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et *tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[7]

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-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 sittin ewro (€4,060) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat u l-kjamata in kawża huma l-inkwilini tal-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem 'St Domnic Flats', Numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat u tal-kjamata in kawża jiddikjara li jissodisfaw t-test tal-mezzi;

3. Jiċħad it-tielet talba u dana peress li ġie stabbilit li l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jistabilixxi li l-kera riveduta tal-appartament internament markat numru 4 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem

---

[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.*

'St Domnic Flats', Numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u sittin ewro (€4,060) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat u mill-kjamata in kawża lir-rikorrenti mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-kirja hija regolata bil-kundizzjonijiet imposti bil-liġi;

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