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

**Illum 15 ta' April 2025**

**Rikors Numru 142/2023**

**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.I. nru 357352M), Maria Gulia sive Joyce Francalanza (K.I. numru 76054M) f'isimha propju u f'isem ħutha Carmen Inguanez (Passaport Awstraljan PB 4124592) residenti f' Altona, Merbourne, 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 ġiet 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.I. 242087M) bint il-mejjet Peter Bonnici u Sylvia Spiteri bħala werrieta universali ta` missierha Peter Bonnici; u Sylvia Spiteri [K.I. numru 526861M] bħala użufruttwarja mill-wirt ta` Peter Bonnici li kien f'kompropjeta` mal-bqija ta` ħutu atturi f'din il-kawża**

**Vs**

**David Agius (K.I. Numru 490770M) u L-Awtorita tad-Djar bħala Amicus Curiae u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2024 ġie kjamat in kawża Joseph Agius (K.I. 314068M)**

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 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", 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 kien xtara f'sehem indiviż l-art in kwistjoni li flimkien ma` Carmelo Zerafa kienu żviluppawha fi blokk t'appartamenti; Il-Kuntratt ta' diviżjoni bejn l-imsemmi Policarpio Bonnici u Carmelo Zerafa, liema att huwa datat 28 ta` Ġunju tas-sena 1954 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela hawn anness '**Dok B**'; u l-Causa Mortis kopja tagħha hija hawn annessa u markata bħala **Dok C** li hija datata 28 t'April tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit li 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 uliedhom kienu l-werrieta universali tal-imsemmi Policarpio u Marianna, il-blokk bini bl-isem "St Domnic Flats" kien għadda fil-poter tal-atturi u l-mejjet ħuhom Peter Bonnici u huwa għalhekk li ma` ulied Policarpio u Marianna Bonnici hemm ukoll Lara Anne Camenzuli K.I. 242087M) bint il-mejjet Peter Bonnici u Sylvia Spiteri bħala werrieta universali ta` missierha Peter Bonnici; u Sylvia Spiteri [K.I. numru 526861M] 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*

*(2) Illi Dok B imsemmi fl-ewwel paragrafu ta` dan ir-rikors promutur juri kif l-propjeta` ġiet fil-pussess tal-ante kawża tal-atturi fis-snin ħamsin tas-seklu l-ieħor, waqt li Dok C juri kif l-propjeta` ġiet fil-pussess tal-atturi preżenti u dan wara l-mewt ta`ommhom Mary Anne sive Marianna f'Novembru tas-sena 1993 u baqgħet in komunjoni bejn l-atturi minn dak iż-żmien sa llum.*

*(3) Illi fis-sena 1962 l-fond mertu ta` din il-kawża beda jinkera lil Lawrence Buġeja li kien jabita fil-fond taħt titolu ta` kera bejn l-1963 u l-1989 għal kera ta` tletin lira Maltin (Lm30) fis-sena u sussegwentament il-fond mis-sena 1989 ġie mikri lill-konvenut Agius għal kera ta' €203 fis-sena wara l-emendi tal-Att X tal-2010 u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*(4) Illi irid jingħad li l-intimat Agius wiret il-kirja wara l-mewt ta`ommu Mary Agius li inizjalment kienet tħallas kirja ta` tletin lira Maltin (Lm 30) fis-sena fejn wara l-emendi fil-liġi, l-inkwilina bdiet tħallas €210 fis-sena, liema kirja hija 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 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, 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), tali ammont ta` kera tal-fond mertu ta` din il-kawża hija regolata bil-liġi u s-sidien ma jistawx jawmentaw l-kirja skont is-suq;*

*(5) Illi l-intimat David Agius qed iħallas kera miżera ta` €210 fis-sena li 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;*

*(6) Illi in vista tas-sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg, ġew introdotti emendi ġodda 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;*

*(7) 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;*

*(8) 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 2022 u l-kapital tal-istess inkwilin konvenut f'din il-kawża bejn l-1 ta` Jannar u l-31 ta` Diċembru tas-sena 2022.*

*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 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", 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 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", 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 appartament internament markat numru 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", 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 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem "St Domnic Flats", 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 fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u*

*jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..*

*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 tissoddisfa 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 tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.*

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

Ra r-risposta ta' **David Agius** ippreżentata fl-20 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. ***Primarjament** in-numru tal-karta tal-identità tal-esponenti huwa: **490770 M, mhux 748135 M.** Dan ta' l-ahhar kien in-numru tal-karta tal-identita ta' ommu li kienet tirrisjedi ġewwa l-fond qabel, iżda llum hija mejta.*

2. *L-esponenti jirrisjedi fil-fond mertu tal-kaz flimkien ma huh, ossia Joseph Agius (KI 314068 M) u ghalhekk kienu l-ahwa David u Joseph Agius li wirtu l-kirja wara l-mewt t'ommhom Mary Agius u mhux l-esponenti David Agius biss. L-esponenti*

*jhoss ghalhekk li sabiex il-gudizzju jkun integru* ***ghandu jkun kjamat fil-kawza Joseph Agius (KI 314068 M) – Dok JA1***

***<u>Dwar il-mertu:</u>***

3. *L-esponenti jiddikjara li sa fejn jaf hu 'Lawrence Bugeja' indikat f'paragrafu 3 tar-rikors kien/ghadu jirrisjedi fl-istess blokka t'appartamenti, iżda mhux fl-appartament numru 1 fejn jirrisjedi l-esponenti flimkien ma huh. Filwaqt li l-esponenti m'hux cert f'dan l-istadju min kien jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza fis-sena 1962, huwa jaf li mis-sena 1970, kienu ommu Mary Agius nee Carter u missieru Alfred Agius li kien jghixu fil-fond u dan ghaliex, l-esponenti twieled f'dik is-sena.*

4. *Isegwi ghalhekk li l-esponenti jiddikjara illi ilu jirrisjedu fil-fond* ***nru 1, St Domnic Flats, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta*** *minn mindu twieled, u ghalhekk mis-sena 1970 u mhux mis-sena 1989 kif dikjarat f'punt numru 3 tar-rikors.*

5. *Għalhekk dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem ġie stmat bħala residenza ordinarja u l-intimat m'għandu ebda residenza oħra fejn jista' jirrisjedi.*

6. *Qabel kollox, u għas-sosten kif imiss ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw li huma sidien il-kera. Minkejja li anness mar-rikors hemm dokument immarkat Dok 'A', l-esponenti ma jirnexxilux jaqra l-kontenut ta' l-isemmi kuntratt u ghalhekk ma jhossux komdu jistrieh fuq dan l-att sakemm ma tiġix provduta kopja cara ta' l-istess att.*

7. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandu biss mezzi limitati u huwa persuna li jaqlaghha u jiekolha, u dan kif jista' jiġi aħjar ppruvat fil-mori ta' din il-kawża; illi għalhekk talba numru iii (a),(b) u (c) tar-rikorrenti żgur li ma tistax tintlaqa.*

8. *Jekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' t-talba (iv) għall-awment fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) – dan għandu qabel xejn jikkunsidra dejjem il-mezzi limitati tal-esponenti. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġi ordnat l-awment fil-kera, iż-żieda għandha tiġi effettwata gradwalment.*

9. *Stante li din hija kirja protetta, l-intimat qatt ma kien obbligat sabiex jaċċetta kundizzjonijiet ġodda imposti mill-istess rikorrenti, ħlief dak provdut ai termini tal-liġi.*

10. *L-esponenti dejjem ħallas il-kera dovuta puntwalment u mingħajr problemi ta' xejn.*

11. *L-intimat m'għandux jeħel l- ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex huwa dejjem adderixxa mal-liġijiet viġenti.*

Ra illi fis-seduta tas-7 ta' Ottubru, 2024 ġie kjamat in kawża ħu l-intimat Joseph Agius fejn Dr. Rebecca Mercieca ddikjarat li Joseph Agius kien qiegħed jistrieħ fuq ir-risposta diġa pprezentata mill-intimat David Agius.[1]

Ra in-Nota tal-intimat David Agius ippreżentata fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tiegħu u diversi dokumenti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra in-Nota tal-kjamat in kawża Joseph Agius ippreżentata fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tiegħu u diversi dokumenti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

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-appartament internament markat numru 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem 'St Domnic Flats', Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu (Vittoriosa), Malta lill-intimat u lill-kjamat in kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimat u l-kjamat in kawża talbu li r-rikorrenti jġibu prova li huma s-sidien tal-kera tal-fond. 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.

---

[1] A fol. 71.

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 u tal-kjamat in kawża jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat in kawża kellhom tlieta u ħamsin (53) sena u ħamsa u ħamsin (55) sena rispettivament.

**Fir-rigward tal-livell ta' dħul**, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [2]

**Fir-rigward tal-livell ta' kapital**, persuna bl-eta` tal-intimat u tal-kjamat in kawża, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) 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 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fejn ikun hemm diversi inkwilini li jkollhom kirja *in solidum* ikun biżżejjed jekk inkwilin wieħed minnhom jissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi kif provdut fl-istess Regolamenti.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat u l-kjamat in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital

---

[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.

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 ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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 kjamat in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom mezzi finanzjarji 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.[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:

---

[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.

*"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]

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 disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena.

**Decide**

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

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

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat u tal-kjamat 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-kjamat in kawża jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-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.*

4. Jilqa' r-raba talba u filwaqt li jiddikjara illi l-intimat u l-kjamat in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara li l-kera riveduta tal-appartament internament markat numru 1 li jinsab fi blokk ta` appartamenti bl-isem 'St Domnic Flats', Triq Wenzu Dyer, il-Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimat u mill-kjamat 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-kjamat 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**