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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 323/2023

Mario Bonnici (K.I. 383372M)
Susan Bonnici (K.I. 48768M)
Avukat Dottor Kris Scicluna (K.I. 0196686M)

-vs-

Raphael Farrugia (K.I. 61249M)
Salvina Farrugia (K.I. 558350M)

U

L-Awtoritá tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Maria Bonnici et** fis-6 ta' Gunju 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 10, Sqaq L-Ixprunara, l-Kalkara (il-"fond");*

ii. *Illi dan il-fond gie akwistat b'kuntratt tat-30 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, in kwantu ghal nofs indiviz r-rikorrenti konjugi Bonnici u in kwantu ghar-rimanenti nofs indiviz ir-rikorrent l-iehor Kris Scicluna, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkati bhala "Dokument A".*

iii. *Illi l-imsemmi fond kien gie allokat lill-intimati Farrugia bil-kera miżera ta' Lm10.00c fis-sena, wara li kien gie hekk allokat mill-Awtorita tad-Djar u llum bil-kera ta' €209.63c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja, kif jirrizulta mill-ahhar cedola ta' depozitu li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".*

iv. *Illi r-rikorrenti intavolaw kawza kontra l-intimati b'ref 231/2021 liema kawza giet deciza fil-15 ta' Gunju 2022 (Kopja informali tas-sentenza annessa u mmarkata "Dokument C");*

v. *Illi fil-kors tal-istess kawza gie mqabbad l-espert tal-Qorti Perit Mario Cassar, li rrapporta li l-fond ghandu valur fis-suq, liberu u frank li jammonta ghal Eur 315,000 (rapport anness u mmarkat "Dokument D");*

vi. *IIli l-kera korrenti hija waħda irriżorja u l-fond jistħoqqlu kera ħafna ogħla minn dik attwali;*

vii. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati 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, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;*

Ghaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. *Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Farrugia ai termini tal-liġi, f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji rikjesti, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru 10, Sqaq L-Ixprunara, l-Kalkara tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;*

2. *Jikkundanna lill-inkwilini intimati Farrugia sabiex jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata;*

3. *A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

4. *F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet:*

    a. *jagħti deċiżjoni sabiex ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 10, fi Sqaq l-Ixprunara, Kalkara;*
    b. *fi zmien perentorju ta' mhux izjed minn sentejn, l-intimati jivvakaw mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord;*
    c. *jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-31 ta' Ottubru, 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 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` **Raphael Farrugia et** ppreżentata fl-1 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi filwaqt li l-esponenti ġeneralment jaqblu mal-fatti elenkati mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom, huma ma jaqblux illi l-kera stabbilita kienet, jew hekk għadha, waħda "miżera" jew "irriżorja" u jippreċiżaw ukoll illi l-kera attwalment pagabbli (u li attwalment qiegħda tiġi depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti) tammonta għal **€217.93c** fis-sena u mhux €209.63c;*

2. *Illi l-esponenti, li huma t-tnejn anzjani ta' 74 u 73 sena rispettivament definittivament jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u fil-preżent jgħixu biss fuq il-pensjoni tal-esponent Raphael Farrugia u xi ftit benefiċċji li tipperecpixxi l-esponenti Salvina Farrugia. Għaldaqstant ir-raba' talba ma għandix tiġi milqugħa;*

3. *Illi l-esponenti jopponu ukoll it-tielet talba in kwantu il-valur tal-fond għandu jiġi stabbilit mill-Periti Tekniċi li jassistu lil dan l-Onorabbli Bord u una volta jiġi stabbilit dan il-valur ma għandux ikun hemm xi dewmien biex tingħata s-sentenza finali u b'hekk ma hemm'x il-ħtieġa li tiġi stabbilita kera pendente lite;*

4. *Illi l-esponenti jissottomettu ulterjorment illi huma ma għandhom ibagħtu l-ebda' spejjeż ta' din il-proċedura;*

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 r-rikorrenti jikru l-fond numru 10, Sqaq l-Ixprunara, il-Kalkara lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur u bis-sentenza tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet ***Mario Bonnici et vs Awtorita` tad-Djar et***. annessa wkoll mal-imsemmi rikors.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati 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.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tlieta u sebgħin (73) sena u erbgha u sebgħin (74) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000). [2]

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

[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 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 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' tliet mija u sebgħin elf ewro (€370,000).

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 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 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 ghad-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 minnha. 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 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' sebat elef u erba' mitt ewro (€7400) fis-sena.

---

[3] 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

[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.*

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss wara l-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti 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.**[7]

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi, qiegħed jirrevedi l-kera tal-fond numru 10, Sqaq L-Ixprunara, il-Kalkara għall-ammont ta' ta' sebat elef u erba' mitt ewro (€7400) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mid-data tal-iskadenza li jmiss wara l-preżentata tar-rikors odjern ;
2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-inkwilini intimati Farrugia sabiex jibdew iħallsu l-kera hekk likwidata;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba stante li llum qed tingħata sentenza finali;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
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

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021