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

**Illum 6 ta' Mejju 2025**

**Rikors Numru 365/2023**

**Martin Bonavia (K.I. 353054M)**

**Vs**

**Lucy Grech (K.I. 346446M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Martin Bonavia** fit-22 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

***1.*** *Illi ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond numru 121, Triq Bajada, Ħaż Żabbar (aktar 'il quddiem imsejjaħ "**il-Fond**");*

***2.*** *Illi il-Fond ipprevjena għand ir-rikorrent permezz ta' legat imħolli lilu minn missieru Gio Batta Bonavia li ħalla din id-dinja fid-9 t'April tas-sena 2010 u dan kif jirriżulta mill-att ta' dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi tas-s-7 t'April tas-sena 2011 kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata "Dok 1";*

***3.*** *Illi l-Fond huwa mikri lil Lucy Grech versu l-kera ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis sena;*

*__4.__ Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 u ċioe l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, ir-rikorrenti għandu d-dritt li jintavola rikors quddiem il-Bord u jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun ġie ntavolat ir-rikors filwaqt li jiġu stabbiliti kindizzjonijiet ġodda rigward il-kera;*

*__5.__ Illi ai termini tal-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jordna test tal-mezzi tal-inkwilin liema test ikun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, kif maħruġa taħt l-Artiklu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmine għal żmien jissostitwuhom. Dan it-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdeq il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 tal-istess sena. It-test tal-mezzi għandu jsegwi r-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*

*__6.__ Illi kemm -il darba il-kerrej ma jissodifax il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-aprtijiet, jagħti deċiżjoni fejn il-kerrej jingħata sentejn sabiex jivvaka d-dar tal-abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar tal-abitazzjoni matul dawn is-sentejn għandu jiġi determinat mill-Bord skond il-każ.*

*Għaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:*

***i.*** *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);*

***ii.*** *Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond bin-numru 121, Triq Bajada, Ħaż Żabbar tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis- suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat dan ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

***iii.*** *Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien*

*ta' sentejn (2) sabiex il-fond bin-numru 121, Triq Bajada, Ħaż Żabbar jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikrrent għall-okkupazzjoni tal-istess Fond;*

***iv.*** *Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal- Kap. 69;*

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 skemata'sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istes sskema – 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` **Lucy Grech** ippreżentata fis-16 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

*1. Illi in linea preliminari, il-konvenuta tirrileva li ma` hix topponi l-prova tat-titlu tal-attur u tikkonferma li wara li miet Gio Batta Bonavia sive Johnny, l-ante kawza tal-attur, hija bdiet tħallas il-kera lill-attur f'din il-kawza u cioe` Martin Bonavia;*

*2. Illi fil-mertu l-esponenti tirrileva li hija inkwilina tal-fond mertu tal-kawza u cioe` l-fond Numru 121, Triq Bajada, Ħaz-Zabbar, fejn hija għexet f'tali fond sa mis-snin sebgħin tas-seklu l-ieħor meta hija kienet marret toqgħod fil-fond taħt titolu ta` kera meta zzewġet lir-raġel tagħha Alfred, illum defunt, u di fatti l-aktar irċevuti antiki li bħalissa jinsabu fil-pussess tagħha u li ser tesebihom fin-nota ġuramentata flimkien mad-dokumenti mitluba skont il-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta` Malta, imorru lura sas-sena 1975, meta l-ante kawza tal-attur u cioe` Gio Batta Bonvavia, kien ħareġ irċevuta lil Alfred Grech li jiġi r-raġel tagħha, illum defunt, għal ħlas ta` kera ta` tlett liri Maltin (Lm 3) għal perjodu bejn it-2 ta` Ġunju tas-sena 1975 u l-1 ta` Settembru tas-sena 1975;*

*3. Illi in linea mal-paragrafu preċedenti, l-esponenti kienet akkwistat il-pussess tal-fond mertu ta` dawn il-proċeduri, wara li kienet ingħatat tali fond mid-Dipartiment tad-Djar, li wara sar l-Awtorita` tad-Djar;*

*4. Illi l-esponenti dejjem ħalset il-kera puntwalment, fejn illum hija qiegħdha tħallas kera fl-ammont ta` mitejn u għaxar ewro (€210);*

*5. Illi l-esponenti dejjem għamlet il-manutenzjoni ordinarja tal-fond mertu tal-kawza, fosthom anke madum, twieqi ġodda, il-kisi tal-faċċata, tibjid perjodikament u manutenzjoni tal-bjut u xogħolijiet oħra.*

*6. Illi kienu l-esponenta u żewġha (illum defunt), li rranġaw l-fond sabiex ġabuh abitabbli tant li kienu huma li daħlu d-dawl u l-ilma, u għamlu l-kamar tal-banju l-esponenti u zewġha. U dan qed jingħad għal kull bon fini sabiex dan l-Onorabbli Bord jieħu dan kollu in konsiderazzjoni meta jiġi sabiex jiddetermina l-kera;*

*7. Illi minn analiżi tal-liġi viġenti u s-sitwazzjoni finanzjarja u ekonomika personali tagħha, il-konvenuta ta` 76 sena, altru milli tikkwalifika mil-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan minn kif ser jiġi ppruvat bid-dokumentazzjoni li hija ser tippreżenta in linea mad-digriet ta` dan l-Onorabbli Bord, skont il-liġi, għaliex altrimenti, kieku ma hux ser ikun għas-sussidju mill-Awtorita` tad-Djar, kieku personalment b'penzjoni ta` €700 u mingħajr l-ebda kapital jew assi finanzjarji sostanzjali fil-Banek, ma tiflaħx tħallas l-awment tal-kera, bil-konsegwenza li kieku tispicca barra t-triq;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tat-28 ta' Mejju 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-rikorrent jikri l-fond numru 121, Triq Bajada, Żabbar lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi tas-seba (7) ta' April tas-sena elfejn u ħdax (2011) annessa mar-rikors promutur kif ukoll bid-dokumenti esebiti u

mmarkati bħala **Dok MB1 u Dok MB2** [1] li ġew preżentati mir-rikorrent permezz ta' Nota b'Affidavit waqt l-udjenza tat-13 ta' Jannar 2025.[2]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

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 filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimata, il-Bord seta' jara mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimata (markata bħala **Dok.2**) illi fis-sena li nfetħet il-kawża hija kellha sebgħa u sebgħin (77) 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).[3]

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>**, 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.[4]

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,

---

[1] A fol. 50-57

[2] A fol. 83

[3] 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.

[4] 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.

*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-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa 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 għoxrin elf ewro (€220,000).

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha mezzi finanzjarji limitati, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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.[5]

---

[5] 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.

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**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-inkwilina fir-risposta u fl-affidavit tagħha, u cioè li hi dejjem għamlet il-mauntenzjoni ordinarja tal-fond odjern u kienu hi u żewġha li ġabu l-fond de quo fi stat abitabbli, tant li kienu huma stess li daħħlu d-dawl u l-ilma kif ukoll għamlu l-kmamar tal-banju. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali manutenzjoni u benefikati fl-aħħar mill-aħħar gawdiet minnha l-intimata fil-kors tal-pussess tagħha tal-fond in kwistjoni.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina u l-

---

[6] 1 ta' Diċembru 2021.
[7] 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.
[8] *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.*

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' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

**Decide**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li l-intimata Lucy Grech (K.I. 346446M) tissodisfa t-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond numru 121, Triq Bajada, Ħaż-Żabbar tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata 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**