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

Illum 13 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 149/2023

Guido Paul Pace (K.I. 146357M)
Mario Pace (K.I. 780355M)
Jane Debono (K.I. 820553M)
Maria Luigia sive Marisa Pace (K.I. 530660M)

Vs

Grace Micallef (K.I. 212455M)
Awtoritá tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mnn **Guido Paul Pace et** fil-21 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarja tal-fond ***Pace, Flat 3, Triq Tal-Kubrit, Il-Gzira,*** *li huma akkwistaw per via di successione e divisione mill-eredità tal-mejta zijithom Michelina Pace, li mietet fis-16 ta' Gunju 2004 u li l-wirt taghha ddevolva ab intestato fuq hutha Giovanna Mercieca, Carmelo Pace, Mary Gauci, Joseph Pace, Josephine Galea u Francesca Sammut, u li l-wirt taghha gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Dicembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A"****.*
2. *Illi b'kuntratt tal-20 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Mizzi, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****, r-rikorrenti ahwa Pace flimkien mal-*

kugini taghhom qasmu l-proprjeta' fuq msemmija biex b'hekk l-appartament nru. 3, Pace, Triq il-Kubrit, Gzira, gie assenjat lilhom mill-wirt tal-mejta zijithom Mikelina Pace.

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-***"Dokument C"** *hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Grace Micallef (K.I. 212455M) u qabilha lill-mejta genituri taghha ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena bil-kera miżera ta' bil-kera ta'* ***€139.90c*** *fis-sena li gie awmentat ghal* ***€279.60c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' April 2010, u rega' gie awmentat ghal* ***€350.00c*** *fis-sena b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Grace Micallef (K.I. 212455M) qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€350.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux that id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Grace Micallef (K.I. 212455M) bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. *Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rikors Numru 151/2021/1 TA, fl-ismijiet 'Guido Paul Pace et vs Grace Micallef et' deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru*

2022, fejn il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u ddikkjarat illi l-Kap 69 ul- Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien in kwantu jghati d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Micallef ghall-okkupazzjoni tal-fond Pace, Flat 3, Triq il-Kubrit, Gzira u awmentat il-kumpens dovut lis-sidien ai termini tal-istess sentenza li kopja taghha qed tigi hawn anness u mmarkata bhala ***Dokument E.***

10. *Illi kif jirrizulta mill-istess sentenza, il-Perit Elena Borg Costanzi fil-kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabet li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kellu valur ta' €190,000 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument F.*

11. *Illi r-rikorrenti ai termini tal-ligi jissottoskrivu illi dan il-Bord ghandu jibqa` fuq l-istima tal-istess Perit imqabbad mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u m'hemmx ghalfejn jitqabbdu l-Periti tal-Bord biex jergghu jistmghu il-fond in kwistjoni.*

12. *Illi del resto il-valur lokatizzju tal-fond kif stabbilit mill-istess Perit fis-sena 2021 m'ghandux ikun inqas minn €7,000 fis-sena.*

13. *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 abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2022.*

14. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

15. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jaghti zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata Grace Micallef, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Grace Micallef (K.I. 212455 M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond Pace, Flat 3, Triq il-Kubrit, Gzira u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi li l-intimata Grace Micallef fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 102, Triq ir-Repubblika, Valletta, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimata Grace Micallef (K.I 212455M) ma tissodsfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2022.*

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` **Grace Micallef** ippreżentata fit-30 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jippermjaw il-kawżali tagħhom fuq il-fond Pace, Nru 3, Triq il-Kubrit, Gżira, iżda l-indirizz uffiċjali li tirrisjedi fih l-intimata huwa proprju Pace, Nru 4, fit-triq surriferita. Dan kif jidher ukoll fl-estratt mir-Reġistru Elettorali li ppreżentaw l-atturi nnifishom.

2. Illi f'dan il-kuntest, qed jiġi eċċepit sabiex preliminarjament, ir-rikorrenti jirregolaw ruħhom f'dan ir-rigward u fi kwalunkwe każ jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond Nru 4 ukoll.

3. Illi l-intimata tirrileva illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata intempestivament billi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu l-mezzi legali ordinarji li kellhom fil-konfront tal-intimata qabel ippreżentaw il-proċeduri kontriha.

4. Illi fid-dawl tas-suespost, l-intimata qiegħda topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża stante li ma sar l-ebda interpellazzjoni mir-rikorrenti għal żieda fil-kirja u wisq anqas l-ebda tentattiv bonarju f'dan is-sens qabel ma infetħet il-kawża odjerna.

5. Illi dwar il-mertu, fl-ewwel lok, l-intimata dejjem ħallset il-kera dovuta fil-ħin u kif ukoll iżżomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u dejjem aġixxiet b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbiltajiet tagħha bħala kerrejja skont il-liġijiet viġenti tal-pajjiż.

6. Illi fit-tieni lok, l-intimata tissottolinja illi l-kera li kienet maqbula mas-sidien preċedenti, kienet waħda ġusta għaliex saret bi ftehim reċiproku billi l-fond ma kienx abitabbli meta inkera.

7. Illi fit-tielet lok, l-intimata Grace Micallef kellha, a spejjeż tagħha, tgħaddi d-dawl u l-ilma, tibdel il-madum, tagħmel kamra tal-banju, kċina ġdida, aperturi, għamara u faċilitajiet oħra. Illi s-sidien tal-fond ma ħarġu xejn minn dawn l-ispejjeż, iżda illum għandhom pretensjoni ta' kera fuq fond abitabbli li sar b'investiment tal-inkwilina.

8. Illi f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-intimata għat-test tal-mezzi hekk kif ikkontemplat fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata ċertament tissodisfa l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandha tiġi awtorizzata sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni b'titolu legali u validu ta' kera.

9. Illi fid-dawl tas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi r-rata tal-kera għal ammont sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, għandu jieħu inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ, partikolarment il-fatt li l-esponenti hija pensjonanta u m'għandha l-ebda introjtu ħlief il-pensjoni tagħha.

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi relattiva ġiet introdotta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u

għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimata ma jimmeritax li din il-kirja tiżdied għall-massimu stabbilit bil-liġi.

11. Illi l-esponenti ma toġġezzjonax għal dak mitlub mir-rikorrenti illi dan il-Bord jikkunsidra l-valur tal-fond fis-suq, abbażi tar-rapport peritali li diġà sar mill-Perit Elena Borg Costanzi.

12. Illi l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza li għandha l-intimata u kif ser jiġi aċċertat, huwa impossibbli li jkollha l-mezzi neċessarji sabiex tirriloka għal proprjetà alternattiva.

Għaldaqstant it-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri premessi mil-liġi.

Ra d-digriet tiegħu datat 16 ta' Jannar 2025 meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite.*

Ra l-Affidavit tal-intimata ppreżentat permezz ta' Nota fil-31 ta' Jannar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati ukoll diversi dokumenti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-8 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali bil-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fil-31 ta' Ottubru 2024;
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-fond Pace, Flat 3, Triq Tal-Kubrit, Il-Gżira lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar u l-intimata talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata. Il-Bord jirrileva illi permezz tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali datata 30 ta' Novembru 2022, saret prova illi r-rikorrenti kienet proprju niffdet il-fond in kwistjoni mal-fond Flat 4 fl-istess blokk ta' appartamenti u li hija tħallas żewġ kirjiet separati.[1] Għaldaqstant, indipendentement minn fejn ir-rikorrent għażlet li tindika bħala l-indirizz uffiċjali tagħha, il-kirja tal-fond in kwistjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi tikkwalifika għall-awment.

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 miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tmienja u sittin (68) sena.

<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]

---

[1] Ara f'dan is-sens ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol. 53 tal-proċess

[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-

<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.

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' mija u erbgħin elf ewro (€140,000). Il-Bord jirrileva illi r-rikorrenti pprezentaw rapport li rrediġiet il-Perit Elena Borg Costanzi f'kawża kostituzzjonali li ntavolaw ir-rikorrenti dwar il-fond mertu ta' din il-kawża. Mir-risposta tal-intimata jirriżulta illi hija ma kenitx qiegħda toġġezzjona illi dan il-Bord jikkunsidra l-valur tal-fond fis-suq abbażi tar-rapport peritali li diġa sar mill-Perit Elena Borg Costanzi. Madanakollu, ai termini tal-artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba ikunu unanimi. In oltre, minkejja li jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet, il-leġiżlatur ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi jekk għandux jistrieħ fuq dik l-opinjoni teknika o meno. Fil-fatt dan joħroġ biċ-ċar fid-dibattiti parlamentari fejn intqal is-segwenti:

---

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.

Sur President, kif għedna fl-istadju tat-Tieni Qari, l-emenda li hemm fi klawsola 3 hija intiża biex jiġu evitati spejjeż u dewmien bla bżonn u għalhekk qed tagħti żewġ rekwiżiti li huma kumulattivi. Jiġifieri kull meta jkun hemm kwestjoni quddiem il-Bord u tkun meħtieġa l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond, jekk jirriżulta li hemm stima jew opinjoni teknika fir-rigward tal-istess fond li ngħatat quddiem qorti oħra - pereżempju ftit qabel kien hemm istanza kostituzzjonali rigward l-istess fond - u l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra tkun ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman ***jista',***[4] *wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika.*

Però jekk il-partijiet qed jaqblu fuq xi tip ta' valutazzjoni - eżempju ipotetiku, fejn f'kawża quddiem il-Bord tal-Kera l-partijiet saħansitra jivverbalizzaw il-valur tal-imsemmi fond - iċ-chairman ***jista'***[5] *wkoll jiddeċiedi li jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni minflok ma jassenja żewġ membri tal-Lista. Dan huwa l-iskop mhux biss ta' din il-klawsola fir-rigward tal-Kap. 69, imma wkoll fir-rigward tal-Kap 199, biex ma noqgħodx nirrepeti meta niġu għaliha.*[6]

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 intimata li għandha mezzi finanzjari 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', fosthom sentenza bejn l-istess partijiet. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi

---

[4] Enfasi tal-Bord.

[5] Enfasi tal-Bord.

[6] Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi, Laqgħa Numru 140, 24 ta' Jannar 2022, p. 3.

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.[7]

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**[8], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[9] 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)"*[10]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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-inkwilina u l-

---

[7] 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.

[8] 1 ta' Diċembru 2021.

[9] 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.

[10] *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-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Grace Micallef (K.I.212455M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond Pace, Flat 3, Triq il-Kubrit, Gżira u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Grace Micallef jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet t-talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond Pace, Flat 3, Triq Tal-Kubrit, Il-Gżira qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u 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