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

**Illum 26 ta' Mejju 2025**

**Rikors Numru 514/2024**

**Avukat Dottor Keith (K.I. 495961M) u James (433566M) aħwa Bonnici**

**Vs**

**Rita Previ (K.I. 0555356M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Diċembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*Illi l-esponenti huma llum s-sidien tal-proprjeta' 143, Blanche, Triq il-Knisja, Paola, liema proprjeta' ġiet f'idejhom skont iż-żewġ dokumenti mmarkati A u B.*

*Illi dana l-fond huwa mikri lill-intimata għas-somma ta' mija u erba' u disgħin ewro u erba' u sittin ċenteżmu (€194.64) fis-sena pagabbli pro rata kull tlett xhur bil-quddiem f'Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.*

*Illi dan il-fond għandu valur kummerċjali ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000) u dana skont l-istima maħruga mill-Perit Christian Buhagiar liema stima tinsab hawn annessa u markata Dok C.*

*Illi ghaldasqtant il-kera li qed tithallas ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta'.*

*Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti għandhom dritt jitlobu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma teccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024.*

*Illi fl-istadju inizzjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Previ li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn zmien għal żmien jissostitwuhom;*

*Illi jekk l-inkwilina Previ ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina żmien ta' sentejn sabiex jiġi vakat il-fond, versu kera ogħla minn dik presenti;*

*Tgħid għalhekk l-intimata għaliex għar-ragunijiet fuq premessi m'ghandux dan l-Onorabbli Bord prevja okkorrendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jhoss li huma opportuni, nkluz bil-hatra ta' Perti Arkitett:*

*1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimate Previ skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn zmien għal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru 2023.*

*2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Kap. 69, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh, tal-fond bin-numru mija u tlieta u erbgħin (143), Blanche, Triq il-Knisja, Paola, mill-1 ta' Jannar 2024 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodifawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li r-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal-fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom l-jedd li jitlobu kera ogħla minn dik preżenti.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-3 ta' Frar, 2025, 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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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.*

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

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fit-18 ta' Frar, 2025, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

*1. Illi preliminarjament għandhu jigi nnutat illi l-fond li jġib in-numru uffiċjali 143 "Blanche' fi Triq il-Knisja, Paola ilu r-residenza tal-konvenuta Rita Previ minn qabel is-sena 1995, hekk kif stipulat mill-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*2. Illi l-konvenuta ma tippossjedi ebda proprjeta' oħra taħt kwalunkwe titolu fejn hija tista' tisabbilixxi r-residenza tagħha alternattivament għall-proprjeta' in kwisjtoni.*

*3. Illi l-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif stipulat fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

*4. Illi l-konvenuta dejjem rat illi l-fond ikun fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ta' dehra.*

*5. Illi l-konvenuta qatt ma kienet moruża fil-ħlas tal-kera u għalhekk ma għandix tiġi żgumbrata a bażi ta' dan, filwaqt illi hija qatt ma ġiet interpellata preċedentement dwar inkrement fil-kera li għandha tivversa lill-atturi.*

*6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra n-Nota tal-intimata ppreżentata fl-20 ta' Frar 2025 li flimkien magħha ġiet ippreżentata d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata kif ukoll id-dokumentazzjoni ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Rita Previ mogħtija nhar is-27 ta' Marzu 2025;[1]

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:**

[1] A fol.56-58

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 143, 'Blanche', Triq il-Knisja, Paola lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huwa waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimata, il-Bord seta' jara mill-kopja tal-Karta tal-Identita' tal-intimata illi hija twieldet fis-sena elf disgħa mija u sitta u ħamsin (1956) u għalhekk meta nfetħet il-kawża l-intimata kellha tmienja u sittin (68) sena.

**Fir-rigward tal-livell ta' dħul**, 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]

**Fir-rigward tal-livell ta' kapital,** 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]

---

[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

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 l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

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, ma għandhiex 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` 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-

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.

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, **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-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-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 sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

---

[4] 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.

[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.

[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.*

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2024. 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.**[8]

**Decide**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond bin-numru 143, 'Blanche', Triq il-Knisja, Paola qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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**

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.