



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

***Magistrat Dr. Noel Bartolo***  
**B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.**

**Seduta tal-Illum 27 ta' Mejju, 2022.**

**Simone Farrugia ID 280461M, Alfreda  
Calleja ID 280561M, Elaine Vella ID  
53371M u Keith Vella ID 186177M**

**Vs**

**Mario Apap ID 1079756M**

**Kawza Numru : 22**

**Rikors Numru : 643/2021 NB**

**Il-Bord,**

### **I. PRELIMINARI**

Ra ir-rikors ta' **Simone Farrugia et** datat 15 ta' Settembru 2021 fej gie premess:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond ta' residenza Flat 4, Frank and John Flats, 242 Triq Saint Albert, Gzira bil-kera ta' €204.00 fis-sena jithallas bil-quddiem fl-1 tas-sena ta' kull sena liema kirja bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi l-esponenti akkwistaw din il-propjeta bis-sahha ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Stephanie Muscat fit-22 ta' April 2008, kopja Dok A.

Illi a' tenur tal-Artikolu 4B et seq Kap 69 kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-kera b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jaccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord:

- (a) Jiffissa l-kera bazat fuq il-kriterji tal-Artiklu 4 A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2022.
- (b) Jew alternativament u fil-kaz li l-intimat ma jghaddix mit-test tal-mezzi, tordna l-izgumbrament tieghu a' tenur tal-Artiklu 4 A(4) Kap 69 fi zmien sentejnn u tiffisa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandu jhallas lil esponenti ghal okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Bl-ispejjez.

**Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 22 ta' Ottubru 2021 (fol 11) fejn gie espost:**

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jig 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 tbatl l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa 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 tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

**Ra r-risposta ta' Mario Apap (K.I. 79756M) datata 4 ta' Novembru 2021 (fol 17) fejn gie espost:**

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jaghtu prova tat-titolu li qed jghidu li ghandhom fir-rigward tal-fond meritu tal-kawza u cioe' dak bl-indirzz Flat 4, Frank and John Flats, 242, Triq San Albert, il-Gzira.

2. Illi fit-tieni lok u in linea preliminari, qed jigi exceptit bir-rispett li r-rikors promotur huwa monk u dan stante li l-Awtorita' tad-Djar ma gietx notifikata bl-istess rikors biex tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-procedimenti, kif jikkontempla l-artikolu 4 A sub-inciz (3) (a) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi f'kull kaz l minghajr pregudizzju ghall-premess, qed jigi exceptit bir-rispett li l-esponenti dejjem ottempra ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxa fil-parametri tal-ligi vigenti.

Fil-fatt, hu dejjem hallas puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien, zamm l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u wza l-fond ghall-iskop lili lilu nghata, bla ma qatt issulloka tali fond lit-terzi.

4. Illi finalment, qed jigi exceptit bir-rispett li l-esponenti huwa single parent li wahda qed irabbi lil bintu minuri mill-intorjtu baxx tieghu, ossia mill-pensjoni, u b'hekk huwa m'ghandux mezz biex ihallas l-kera f'kaz li tigi awmentata kif jiddisponi l-artikolu 4 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 fejn il-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Ir-rikorrenti pprocedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta tal-fond Flat 4, Frank and John Flats, 242 Triq Saint Albert, Gzira f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombrahom a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-atturi akkwistaw din il-propjeta bis-sahha ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Stephanie Muscat fit-22 ta' April 2008 (Dok A – fol 3). Dan il-fond huwa mikri lill-intimat bhala r-

residenza tieghu bil-kera ta' €204.00 fis-sena liema kirja bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Il-Bord josserva li din il-kawża giet intavolata wara li gie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Ligijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taht liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

**(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi fl-ewwel lok il-Bord jinnota **illi waqt is-seduta tal-5 ta' Novembru 2021** Dr. Frank Cassar għall-intimat irtira l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat. **Il-Bord għalhekk ser jastjeni milli jiehu aktar konjizzjoni tal-istess.**

Illi permezz tar-risposta pprezentata fl-4 ta' Novembru 2021 (fol 17) l-intimat iddikjara li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi pprezentati b'nota tad-9 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Apap kellu 64 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perijodu rilevanti kien jikkonsisti f'xogħol ta' taxi self-employed part-time u pensjon li fl-2020 kien fl-ammont ta' €7,577 mit-taxi u €8,493 pensjoni li flimkien jagħmlu €16,070.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat għandu kont bankarju wiehed mal-APS Bank Ltd li f'Novembru 2000 kellu bilanc ta' €5,586. Fid-dikjarazzjoni tieghu l-intimat jiddikjara wkoll li huwa għandu proprjeta immobbli numru 7, Triq il-Mithna, il-Qala, Ghawdex (Dok J) li skond stima tal-Perit Neville Agius datata 9 ta' Novembru 2021 (Dok K) gie stmat fil-valur ta' €157,000.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha toġhla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Mario Cassar u l-Perit David Pace (fol 22), **li wara li aċċedew fil-fond fit-2 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €260,000.** Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din iddiskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taħt il-Kap 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

*“23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jithallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

---Omissis---

*26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinzamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.*

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera l-modalita' hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

*“24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).*

*25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord “iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jstabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali”. Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kolloxx dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx “xħiħ” mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi “hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar”, li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera oġhla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord.”*

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

*22. Dan appartu li m'hemm xejn x'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jaqis 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 Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar)*

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et<sup>1</sup>** fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

*Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:*

*“Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi pprezentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera.”*

*Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:*

*“The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease.”*

*It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi pprezentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie pprezentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu”.*

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' beneficiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttiħ il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,200 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

---

<sup>1</sup> App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021

### **III. KONKLUŻJONI.**

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia Flat 4, Frank and John Flats, 242 Triq Saint Albert, Gzira għandha tiġi riveduta u awmentata għal hamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza;
2. Jichad it-tieni talba.
3. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

**Moqrija.**

**Dr. Noel Bartolo**  
**MAGISTRAT**

**Caroline Perrett**  
**Deputat Registratur**

**27 ta' Mejju 2022**