BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 27 ta' Gunju 2022

J.E.M. Investments Ltd (C-6861)
Winiferd mart Paul Farrugia (Passaport Malti Nru. 529612)

Vs

Antida Bugeja (K.I 628639M)

Awtorita` tad-Djar *bhala amicus curiae*

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 136/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' **J.E.M. Investments Ltd (C6861) et** datat 31 ta' Mejju 2021 fej gie premess:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 120, Triq Sammat, Paola, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, *"Dokument A"* hawn anness, in kwantu ghal 3/8 tal-fond in kwistjoni, waqt li Winifred Farrugia akkwistat 5/8 *per via di successione* minghand Albert

Marks skond zewg testmenti tad-9 ta' Ottubru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument B"* u testment addizzjonali tat-8 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument C",* fejn umbaghad l-istess legatarja Winifred Farrugia giet imessa fil-pussess tal-fond ghal 5/8 minnu, b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument D"*.

ii. Illi b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument E"* Alberts Marks, Emanuele Marks u Lorenza Borg ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 25 sena l-fond 120, Sammat Street, Paola, versu cens annwu u temporanju ta' Lm25.00c fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, mid-29 ta' Lulju 1973, u dan lil Thomas Bugeja.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-28 ta' Lulju 1998, imma peress li l-inkwilini intimati Thomas Bugeja u Antida Bugeja kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

iv. Illi ghalhekk wara it-28 ta' Lulju 1998, l-imsemmija intimat Antida Bugeja (K.I. 628639M) u l-mejjet zewgha baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk kellha kera ta' Lm50.00c fis-sena, u mill-1 ta' Jannar 2010, ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera saret €209.60c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

v. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimata Antida Bugeja (K.I. 628639M), giet moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

vi. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument B'* surreferit.

vii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

viii. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

ix. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilina Antida Bugeja (K.I. 628639M) liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens temporanju.

x. Illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xi. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xii. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilna Bugeja fil-31 ta' Dicembru 2020.

xiii. Illi jekk l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Antida Bugeja (K.I. 628639M) hija l-inkwilina tal-fond 120, Triq Sammat, Paola ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Bugeja 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Bugeja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimata Bugeja fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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 120, Triq Sammat, Paola u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Bugejama tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimata Bugeja ma tissodisdax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Bugeja mill-fond 120, Triq Sammat, Paola fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Gunju 2021 (fol 26) fejn ġie eccepit:

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Albert Marks.

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-Awotrita' tad-Djar ghadha 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 kollhu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilina tissodisfa 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.

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

Ra r-risposta ta' Antida Bugeja (K.I Nru 628639M) datata 15 ta' Novembru 2021 (fol 49) fejn gie eccepit:

1.Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilin tal-fond bin-numru 120, Triq Sammat, Paola taht titolu validu u skond id-dritt moghti lilha mill-ligi.

2. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem hallset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi taghha skond il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija ghandha mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza, ma ghandiex kapital u wisq anqas immobli. Ghalhekk ghandha tgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi.

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhiex tbatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma ghandix tigi kkastigata talli ottemprat ruhha mal-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 jew f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jordna l-izgumbrament. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 120, Triq Sammat, Paola. L-intimata tikkonferma li hija l-inkwilkina tal-fond in meritu.

Irrizulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 120, Triq Sammat, Paola, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono(Dok A – fol 6) in kwantu ghal 3/8 tal-fond in kwistjoni, waqt li Winifred Farrugia akkwistat 5/8 *per via di successione* minghand Albert Marks skond zewg testmenti tad-9 ta' Ottubru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (Dok B – fol 12) u testment addizzjonali tat-8 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (Dok C – fol 15). L-istess Winifred Farrugia giet imessa fil-pussess tal-fond ghal 5/8 minnu, b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok D – fol 17).

Illi b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok E – fol 19) il-fond gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 25 sena lil Thomas Bugeja. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-28 ta' Lulju 1998, imma peress li l-inkwilini intimati Thomas Bugeja u Antida Bugeja kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera. Ghalhekk wara t-28 ta' Lulju 1998, l-imsemmija intimata Antida Bugeja (K.I. 628639M) u l-mejjet zewgha baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk kellha kera ta' Lm50.00c fis-sena, u mill-1 ta' Jannar 2010, ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera saret €209.60c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Izda fil-mori tal-proċeduri ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva li permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:

"Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021."

Ghalhekk l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att hawn fuq imsemmi li emenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern ukoll.

Illi mill-provi rigwardanti t-test tal-mezzi pprezentati b'nota tas-17 ta' Jannar 2022 u mahlufa dakinhar stess seduta stante quddiem il-Bord jirrizulta illi fil-perijodu relevanti u cioe' sena qabel ma gie pprezentat ir-rikors promotur l-intimata Bugeja kellha 86 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tal-intimata ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Fil-perjodu relevanti d-dhul tagħha kien jikkonsisti minn pensjoni li fis-sena 2020 kien ta' €11,843.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti, dan ukoll ma jeccedix il-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti pprezentati jirrizulta li l-intimata ghandha kont mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €1661, u zewg kontijiet mal-HSBC Bank (Malta) wiehed b'bilanc ta' €4,914 u l-iehor ta' €38,006 skond il-consolidated customer position sheet.

L-intimata ghandha wkoll is-segwenti investimenti:
4.25% Corinthia Finance PLC Unsecured Bonds 2026 - €7,600
5% MIH PLC unsecured Bonds 2022 - € 10,000
62+ Malta Malta Government Savings Bond - €6,800
62+ Malta Malta Government Savings Bond – issue 2018 - €4,000
Vilhena Funds SICAV plc - €9,770.81

L-intimata tiddikjara li m'ghandha ebda immobbli.

Il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha inkluz id-dokumenti sudetti eżebiti mill-intimata rigward it-test tal-mezzi u liema provi ma gewx bl-ebda kontradetti mill-partijiet l-ohra, huwa tal-fehma li l-intimata tissodisfa 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 12B(5) tal-Kap. 158.

Stabbilit dan il-punt, il-kwistjoni li trid tiġi determinata issa permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, 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.

Ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-ammont tal-kera, il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu u ċioè, il-Perit Maria Mc. Kenna u Valerio Schembri (fol 56) li wara li accedew il-fond fl-20 ta' Dicembru 2021 ivvalutaw **il-fond in kwistjoni fis-somma ta' €100,000.** Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mitt elf Ewro (€100,000).**

Dwar b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera, il-Bord jagħmel referenza ghas-segwenti enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali u cioe' s-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat 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 ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas 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 middomanda 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 tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi."

Di piu 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 hawn taht riprodott huwa relevanti ghaliex jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet hekk:

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud millBord 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 ilproprjetà 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' jistabbilixxi 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 kollox 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 ogħla."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li wkoll trattat l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti 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 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-Awtorita` tad-Djar)

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali u l-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt sudetti għall-fatti kif irriżultaw f'dan il-każ, il-Bord, iqis illi tenut kont (i) tac-cirkostanzi tal-intimata kif jirrizultaw mit-test tal-mezzi, (ii) il-kera mhallsa lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qeda titħaddem mill-Awtorita intervenuta u (v) finalment il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-hwejjgu li huma soġġetti għal restrizzjonijiet għal ghanjiet soċjali u d-dritt tal-inkwilini li jibqghu igawdu mill-protezzjoni socjali, l-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ **għandha tkun ta' €2,000 fis-sena** u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data tas-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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

1. **JILQA'** l-ewwel talba attriċi u jiddikjara li l-intimata Antida Bugeja hija l-inkwilina tal-fond in meritu 120, Triq Sammat, Paola.

2. **JILQA'** *in parte* t-tieni u t-tielet talbiet attrici fis-sens illi jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jiddikjara **illi l-kera dovuta mill-istess intimata** għall-fond fuq imsemmi 120, Triq Sammat, Paola **għandha tigi riveduta u tiżdied ghal elfejn Ewro (€2,000) fis-sena** b'effett mid-data ta' din is-sentenza **u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza**; filwaqt li **JASTJENI** milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda ghal kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. **JICHAD** ir-raba talba *in toto*.

Filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u tal-Awtorita safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022