**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Maġistrat Dr Josette Demicoli LL.D**

**Helen Sammut (K.I. 137939M)**

**vs**

**Joseph Vella (K.I.522047M), Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547M) u Awtorita' tad-Djar**

**Rikors Numru: 114/2021JD**

Illum 5 ta' Lulju 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrent ppreżentat fis-6 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

**i.** Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, li hija akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

**ii.** Illi 'l fuq msemmi fond kien ġie moghti b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta' 17-il sena mit-23 ta' Lulju 1973 versu ċens annwu u temporanju ta' Lm120.00c fis-sena lill-intimat Joseph Vella, u dan b'kuntratt tat-23 ta' Lulju

[1] Fol. 1 sa 5

tas-sena 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B".

**iii.** Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta' Lulju 1990, imma peress li l-inkwilini intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

**iv.** Illi għalhekk wara it-22 ta' Lulju 1990, l-imsemmija intimati Vella baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja ta' Lm240.00c fis-sena b'effett mill-1973, liema sussegwentement awmentat kull tlett snin skont l-ogħli tal-ħajja b'mod tenwu skont l-Att X b'tali mod li llum l-kera tammonta għal €1,025.84cc fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

**v.** Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Vella gew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

**vi.** Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' surreferit.

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

**viii.** Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali

legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

ix. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.

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

xi. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors preżentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed titlob dikjarazzjoni illi d-disposiżżjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħha fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

xii. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser teżercita dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tiegħu li jekk jkun il-każ 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 għaldaqstant għandhom jitqiesu mingħajr effett.

xiii. Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruga taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2020.

**xiv.** Illi jekk l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħidhom l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) huma l-inkwilini tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruga taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2020 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel;

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) mill-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[2] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-attiċi trid qabel xejn tippruva t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond;

[2] Fol. 45

Illi l-attiċi wkoll għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħha;

Illi qabel xejn il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ;

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni;

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inwkilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158;

Intant qed jiġi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissusidja lil min ikun jikkwalifika;

Illi qed jiġi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikunu jikkwalifika;

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-Risposta[3] tal-intimati konjuġi **Vella** preżentata fl-20 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-

[3] Fol. 52 sa 5334

Kodiċi Civili), fis-sens li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mill-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Tant għandhom x'jissottomettu l-esponenti għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra l-atti u d-dokumenti ppreżentati mill-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti kif evidenzjat mid-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Jirriżulta li dan il-fond kien ġie konċess b'konċessjoni enfitewtika lill-intimat Joseph Vella permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Sammut għall-perjodu ta' sbatax-il sena mit-23 ta' Lulju 1973. Mal-iskadenza tal-istess konċessjoni enfitewtika fit-22 ta' Lulju 1990, peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni, huma invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont ta'€1,025.84 fis-sena.

**Ikkunsidra**

B'din il-kawża, li ġiet preżentata fis-6 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti kienet qegħda teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Fil-frattemp, daħal fis-seħħ 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, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej ; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun gradwali.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li gie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula s-segwenti :

*Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet 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.*

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena43 2018, issa mħassar bl-istess Att l-aktar riċenti.

**Ikkunsidra**

Illi inkwantu għall-provi prodotti dwar it-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimati għandhom 75 sena, u li fil-perjodu relevanti kellhom 73 sena.

Min-nota ġuramentata tal-intimati jirriżulta li d-dħul tagħha huwa derivanti mill-pensjoni tas-sigurta' soċjali u minn dħul ieħor billi jwettaq xi xogħol mal-universita' ta' Malta.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Jirriżulta wkoll li l-intimati m'għandhomx immobbli u għandhom xi kontijiet u xi ishma f'kumpanija iżda li ma jeċċedux is-somma ta' €245,000.

Dan il-kapital ghalhekk huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati Vella għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu Perit Danica Mifsud u Perit Elena Borg Costanzi, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw li dan il-fond fl-ammont ta' €260,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €5,200 fis-sena.

**Ikkunsidra wkoll li :**

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[4] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord kif gej :
*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 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 mid-domanda u ddisponibilità, 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 qieħed 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.*

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'.*

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[5], 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 jiccita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

[4] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020
[5] 26 ta' Mejju 2021

*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' 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 fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-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[6] li trattat ukoll l-art 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-*

[6] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

*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)*[7]

Illi l-Bord jidhirlu li huwa ġust li l-kera tiżdied. Ladarba l-intimati ssodisfaw it-test tal-mezzi huma m'għandhomx jiġu zgumbrati.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tad-dħul tal-intimati mill-pensjoni;(ii) l-ammont ta' kera li qed titħallas (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[8] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-htiega li jintlahaq bilanc proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawza, u għalhekk il-kera għandha tigi tammonta għal €5,200 fis-sena, pagabbli €1,300 kull tlett xhur bil-quddiem.

Dan il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[9]**, fis-sens li l-Bord għandu diskrezzjoni** minn meta għandu jordna l-awment tal-kera.

**Decide**

---

[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 lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

[8] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju

[9] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi :

(i) Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta ;
(ii) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li ġiet eżawrita invista li t-test tal-mezzi twettaq;
(iii) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament u għaldaqstant qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Vella jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Vella għar-rigward tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Euro (€5,200) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' elf u tlett mitt Euro (€1,300) kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita. Konsegwentement jiċħad il-bqija tat-tielet talba ;
(iv) Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti.
(v) U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Vella sakemm mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' tad-Djar bla taxxa bejn il-partijiet.

**Dr Josette Demicoli**

**Maġistrat**

**Cora Azzopardi**

**Deputat Reġistratur**