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

Illum 10 ta' Jannar, 2023

Rikors Numru 123/2021

Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia u Maria mart il-Prim Imħallef Emeritus Noel Arrigo

Vs

Alessandro sive Sandro Bruno
Loraine Bruno
Awtorita` tad-Djar u permezz ta' Nota ppreżentata fil-11 ta' Mejju 2022 ir-rikors ġie ċedut fil-konfront ta' Alessandro sive Sandro Bruno stante li ġie nieqes fil-mori

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat **mir-rikorrenti** fis-17 ta' Mejju, 2021, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema li huma wirtu mingħand il-mejta ommhom Anna Sant Cassia li mietet fit-12 ta' Diċembru 1995 u li l-wirt tagħha ddevolva ab intestato, u wirtuha r-rikorrenti l-uniċi żewġ uliedha, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".*

ii. *Illi b'kuntratt tal-1 ta' Ġunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B", omm l-esponenti kkonċediet ~ il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena versu ċens annwu u temporanju ta' Lm130.00ċ fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, lil Paul Midolo.*

iii. *Illi b'kuntratt tas-6 ta' Ġunju 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument Ċ", Paul Midolo ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija lill-intimati Alessandro u Loraine Bruno.*

iv. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Mejju 1994 u l-intimati Bruno baqgħu jgħixu fil-fond sal-ġurnata ta' llum, li peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun €606.00ċ fis-sena, u baqgħu jħallsu din il-kera minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u dan stante li r-rikorrenti m'aċċettaw qatt il-kera fuq msemmija li baqgħat tiġi depożitata l-Qorti kif jirriżulta miċ-ċedola ta' depożitu nru. 2556/2010 hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D".*

v. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors preżentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom 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.*

vi. *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 teżerċita dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tiegħu li jekk jkun il-każ jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandhom jitqiesu mingħajr effett.*

vii. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili 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 inkwilni fil-31 ta' Diċembru 2020.*

viii. *Illi jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax 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 skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) huma l-inkwilini tal-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi*

maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) 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 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) 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 skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond 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'każ illi l-intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) mill-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema 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** ippreżentata fis-26 ta' Mejju, 2021, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Anna Sant Cassia.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandhux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi jiġi rilevat li f' każ li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Ra r-risposta **tal-intimati** ppreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2021, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw t-titolu tagħhom ta' propjreta`103, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema;*

2. *Illi l-esponenti kienu jgawdu mill-proprjeta de quo permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanju datat 6 ta' Ġunju 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn huma akkwistaw minn ċertu Paul Midolo iż-żmien rimanenti mill-konċessjoni emfitewtika temporanja li huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt data 1 ta' Ġunju 1977 fl-atti tan-nutar George Bonello Du Puis. Il-konċessjoni kienet versu ċens annwu u temporanju ta' Lm130. Ir-rikorrenti qatt ma ħallsu ċens lil dan Paul Midolo.*

3. *Illi din il-konċessjoni emfitewtika tterminat fil-31 ta' Mejju 1994 u minħabba l-emendi tas-sena 1979 ossia l-Att XXIII tal-1979 u peress li l-esponenti kienu ċittadini Maltin u din il-proprjeta' kienet ir-residenza ordinarja tagħhom huma kellhom d-dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni.*

4. *Illi lil min kienet tħallas l-kera ma baqgħux jaċċettaw l-istess u għalhekk l-esponenti bdew jiddepositaw il-kera il-Qorti.*

5. *Illi l-esponenti għamlu diversi xogħolijiet fil-fond in kwistjoni tul is-snin u dan kif se jirriżulta tul it-trattazzjoni tal-kawża.*

6. *Illi jingħad li l-esponenti Alessandro sive Sandro Bruno jbati minn kundizzjonijiet mediċi gravi u fil-fatt huwa irreġistrat bħala disabbli mal-Kummissjoni Għad-Drittijiet Ta' Persuni B'diżabilita bin-numru ta' reġistrazzjoni 15447.*

7. *Illi d-dħul tal-intimati ma jiżboqx dak li tistabillixxi l-liġi u għalhekk m'għandhomx dħul u/jew proprjeta' li tippermetti lir-rikorrenti li ma jirrikonoxxux lill-initmati fil-pussess tal-kirja tagħhom kif stabilita fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għandhom jibgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni sakemm huma jibqgħu ordinarjament residenti hemmhekk għax m'għandhomx fejn immorru u m'għandhomx flus u proprejta' biex jixtru u/jew jikru x'imkien ieħor u dan kif jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.*

8. *Illi jekk dan l-Onorabbli Bord iqies li r-rata ta' kera għandha tiżdied dan l-Bord għandu f'kull każ jikkunsidra l-aspetti soċjali u finanzjari tal-esponenti;*

9. *Illi jekk l-ammont ta' kera rivedut minn dan l-Onorabbli Bord ma' għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq*

miftuħ iżda kwalunkwe reviżjoni għandha tirrispekja l-bżonnijiet tal-intimati li huma pensjonanti u iqiesu l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħhom u dan visto li l-esponenti m'għandhom ebda' proprjeta' għajr l-imsemmi fond li huma qed jikru mingħand ir-rikorrenti u ma għandhomx il-finanzi meħtieġa sabiex jgħixu f'post ieħor.

10. *Illi l-protezzjoni li tagħtihom il-liġi bil-Kap 158 tal-Liġjiet ta' Malta għandha tibqa' tippersisti fil-konfront tagħhom stante li jekk dak li qed jitolbu r-rikorrenti jseħħ, huma jispiċċaw fit-triq, ħaġa li la l-liġi u l-anqas d-deċenza umana m'għandha tippermetti.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-17 ta' Settembru, 2021, li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021;

Ra r-risposti tal-Membri Tekniċi ippreżentati fid-29 ta' Awwissu, 2022;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-intimata tiddetjenu l-fond numru 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lil ċertu Paul Midoli b'ċens temporanju permezz ta' kuntratt 1 ta' Ġunju, 1977[1], u li dan a *sua volta* ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-istess konċessjoni lill-intimata u żewġha permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Ġunju, 1977.[2]

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur, u ċioe` dikjarazzjoni *causa mortis* datata 11 ta' Diċembru, 1997.[3]

[1] Dokument B a fol. 26
[2] Dokument Ċ a fol. 31
[3] Dokument A a fol. 5 *et sequitur*

Illi permezz ta' Nota l-intimati esebew diversi dokumenti bankarji, ċertifikat ta' diżabilita` tal-intimat, dokumenti li juru dħul ta' pensjoni tal-intimat, u l-formuli tal-*Final Settlement System* in sostenn ta' dak dikjarat minnhom fl-istess Nota, u ċioe` li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri, u ċioe fil-11 ta' Frar, 2022, ġie nieqes l-intimat u dan skont kif jirriżulta minn ċertifikat tal-mewt esebit a fol. 269 tal-proċess. Illi għaldaqstant il-Bord se jara jekk l-intimata waħedha tissodisfax jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sitta u sittin (66) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti[4] ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500).

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

Illi skont Regolament 7, 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,

---

[4] 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.

[5] 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.

depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtjiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota pprezentata mill-intimati fis-17 ta' Settembru, 2021, jiriżulta illi l-intimata għandha ammont mhux negliġibbli ta' depożiti bankarji.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' sitt mitt elf ewro (€600,000).

Illi l-intimata ma qablitx ma' din il-valutazzjoni u pprezentat rapport peritali li sar fl-atti tal-kawża kostituzzjonali li istitwew ir-rikorrenti fl-ismijiet **Tabib Dottor Louis Sant Cassia et vs L-Avukat tal-Istat et (Rikors Numru 341/21),** liema kawża tinsab differita għas-sentenza għat-30 ta' Mejju, 2023. Illi fl-imsemmija kawża il-fond in kwistjoni ġie stmat erba' mija u għoxrin elf ewro (€420,000). Illi in vista ta' dan l-intimata pprezentat domandi bil-miktub lill-Membri Tekniċi tal-Bord dwar din id-diskrepanza fil-valutazzjoni. Illi jirriżulta li l-iktar materja in kontestazzjoni kienet jekk il-Membri Tekniċi tal-Bord kinux ħadu in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond fl-istima tagħhom. Fil-mistoqsijiet li sarulhom huma rrispondew is-segwenti: "*Skont il-mappa SJ3 tan-North Harbour Local Plan is-sit jikkwalifika illi fuqu jistgħu jiġu żviluppati tliet livelli u receeded floor, wara li jkunu approvati l-permessi relattivi ta' żvilupp. L-iżvilupp huwa ristretto mill-footprint tal-fond; wisa ta' ċ.5.8 metri u fond ta' ċ.18.6 metri.*

Illi għalhekk jirriżulta illi għalkemm il-fond qiegħed f'żona fejn jista' jiġi żviluppat kif ingħad hawn fuq, xorta waħda hemm restrizzjoni kemm dan jista' jiġi żviluppat. Illi għalhekk dan il-Bord, anke in ottempranza ma' artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, se jkun qiegħed jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tal-Bord f'dawn il-proċeduri.

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 l-Bord josserva illi l-intimata għandha ammont ta' kapital mhux negliġibbli. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-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-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[6]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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)"*[9]

Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-fatt illi l-intimata stqarret illi hi u żewġha żammew il-fond in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni tajba. Il-

---

[6] 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[7] 1 ta' Diċembru 2021

[8] 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

[9] *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.*

Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-lista ta' spejjeż li l-intimata stqarret li sar fl-istess fond.[10] Pero`, fil-fehma tal-Bord, dan m'għandux jaffettwa l-perċentwali tal-awment siccome` kwalunkwe miljoramenti saru a benefiċċju tagħhom stess waqt li kienu qed jgħixu fil-fond għal iktar minn erbgħin (40) sena.

Illi l-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll żewġ sentenzi kkwotati mid-difensur tal-intimati fit-trattazzjoni orali tiegħu, u ċioe` **Marianne Galea noe vs Paul Schembri et** u **Marianne Galea noe vs Mario Barbara et** deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Settembru 2022 u fil-11 ta' Mejju 2022 rispettivament. Fiċ-ċitati sentenzi il-Qorti kkonfermat li l-Bord kien iddeċieda tajjeb li ma jgħollix il-kera fil-massimu permessibbli in vista li l-inkwilini kienu jgħixu b'pensjoni tal-irtirar u kellhom mezzi finanzjarji limitati. Illi l-Bord ma jqisx illi dan jista' jingħad fil-każ in eżami u dana peress li jirriżulta li l-inkwilina għandha ammont ta' kapital li abbażi tiegħu jimmerita li l-awment ikun viċin il-massimu.

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 1.8% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' għaxart elef u tmien mitt ewro (€10,800) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Loraine Bruno hija l-inkwilina tal-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori bit-twettieq tat-test tal-mezzi;
3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' għaxart elef u tmien mitt ewro (€10,800) fis-sena, u għaldaqstant jordna lill-intimata

[10] Dokument LB4 a fol. 248

Loraine Bruno tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata Loraine Bruno tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meizzi;
5. U konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn dawn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur