BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Maggur Raymond Miller (K.I. 722045M); Gerald Miller (K.I. 0091148M), John Cassola (K.I. 710545M), David Demajo Albanese (K.I. 0359154M), Paul Demajo Albanese (K.I. 0515858M)

vs

Mario Victor Gatt (K.I. 556650M)
Mary Gatt (K.I. 899754M)

Awtorità tad-Djar

Rikors Numru: 867/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tal-Maggur Raymond Miller et ippreżentat fl-1 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ***1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, Malta,*** li gie assenjat lill-genituri taghhom u/jew lil zijiethom ossia Maria Carmela sive Lina Miller, Maria Miller, Maria Victoria Cassar, u John u Alphonse Demajo Albanese, u dan b'kuntratt ta' divizjoni ta' 19 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A"***.

ii. Illi John Demajo Albanese miet fl-4 ta' Awwissu 1990 u l-wirt tieghu ddevola b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn innomina bhala eredi lil erba' hutu ossia, Maria Anna sive Maria Miller, Carmela sive Lina Miller, Victorine Cassar u huh Alphonse Demajo Albanese, bi dritt ta' sostituzzjoni fuq uliedhom. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.

iii. Illi Frank Demajo Albanese miet fil-5 ta' Ottubru 1977 fl-Isvezja, u l-wirt tieghu ddevolva in kwantu ghal nofs indiviz fuq John Demajo Albanese u hutu Maria Miller in kwantu ghal-1/6 u Carmelina Miller in kwantu ghal-1/3 waqt li halla l-usufrutt ta' hwejgu lil martu Annastina Demajo Albanese nee Karfve, li mietet fit-3 ta' Settembru 1997. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin

[1] Fol. 1 sa 5

mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.

iv. Illi ghalhekk konsegwentament, illum, ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller ghandhom sehem indiviz ta' 13/48 kull wiehed mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, l-Isla, Malta**, li huma wirtu kemm minghand il-mejta ommhom Carmela Miller nee Demajo Albanese li mietet fl-14 ta' Awwissu 2008, kif wkoll minghand kuginuhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018 kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' April 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Liza Schembri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument B"*.**

v. Illi Christine Cassola ghandha sehem indiviz ta' 11/48 mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, l-Isla, Malta** liema proprjeta` hija wirtet mill-mejta ommha Maria Victoria Cassar li mietet fit-8 ta' Novembru 2012 u li l-wirt taghha ddevolva fuqha kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument C"*.**

vi. Illi Christine Cassola mietet fit-12 ta' Settembru 2021 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument C1"***.

vii. Illi l-wirt ta' Christine Cassola ddevolva permezz ta' testment 17 ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Spiteri, skond estratt tat-testment hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument C2"***, fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha, lil zewgha John Cassola (K.I. 710545M).

viii. Illi skond ir-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bhala ***"Dokument C3 u C4"***, il-fuq imsemmi testment huwa l-ahhar testment tal-imsemmija Christine Cassola.

ix. Illi David u Paul Demajo Albanese ghandhom sehem indiviz ta' 11/48 bejniethom mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, l-Isla, Malta**, mill-wirt tal-mejjet missierhom Alphonse Demajo Albanese li miet fil-11 ta' Jannar 1986 u mill-wirt ta' zijuhom John Demajo Albanese li miet fl-4 ta' Awwissu 1990, u li l-wirt tieghu ddevolva fuqhhom b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

x. Illi dan il-fond gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Dicembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument D",*** lil Emanuel Mallia, versu cens annwu u temporanju ta' Lm84.00c fis-sena, li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

xi. Illi b'kuntratt tal-14 ta' April 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, Emanuel Mallia kkonceda z-zmien li kien ghad fadal tal-fond imsemmi lill-intimati Gatt, u dan skond ***"Dokument E"*** hawn anness.

xii. Illi b'rekwizizzjoni tat-22 ta' Ottubru 1981, R.O. 44688, il-fond imsemmi **1 gja 96, Triq l-Arkati, l-Isla, Malta**, gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary u allokat lil Mario Victor Gatt.

xiii. Illi l-ordni ta' derekwizizzjoni fuq dan il-fond inharget fil-5 ta' Settembru 1995, skond ***"Dokument F"*** hawn anness.

xiv. Illi wara li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Gatt bdew ihallsu lir-rikorrenti kera ta' Lm168.00c fis-sena, u dan mill-10 ta' Dicembru 1988, li regghet oghliet fl-10 ta' Dicembru 2003 ghal Lm247.00c fis-sena, ekwivalenti ghal €575.36c fis-sena, liema kera kellha tizdied ghal €730.58 fis-sena fl-10 ta' Dicembru 2013, u kellha terga' toghla fl-10 ta' Dicembru 2016 ghal €745.65c, u kellha terga tizdied ghal €777.18c fl-10 ta' Dicembru 2019, u terga tizdied fl-10 ta' Dicembru 2022.

xv. Illi z-zidiet mill-10 ta' Dicembru 1988 sa llum huma tenwi u mhux skond is-suq, u ma jzommux bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre illi l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mil-Housing Secretary hija ngusta u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien kif sanciti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

xvi. Illi l-kera li l-intimati Gatt qed jhallsu ghall-fond *de quo* jammonta ghal **€575.36c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

xvii. Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

xviii. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2021, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

xix. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi Mario Victor Gatt (K.I. 556650M) u Mary Gatt (K.I. 899754M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *1, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla***,** ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650M) u Mary Gatt (K.I. 899754M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u cioe` s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

IV. **Tikkundanna** lill-inkwilini intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650M) u Mary Gatt (K.I. 899754M) jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. **Jaghti** dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati Mario Victor Gatt u Mary Gatt preżentata fil-21 ta' Dicembru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi preliminarjament, jigi eccepit li sta ghar-rikorrenti li jgibu prova sufficjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, Malta;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent Mario Victor Gatt ghandu 'l fuq minn sebghin (70) sena, filwaqt li l-esponenti Mary Gatt dalwaqt taghlaq din l-eta`. Entrambi l-esponenti huma ghal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li jircievu mill-Gvern u m'ghandhom ebda proprjeta` ohra fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni. Ghaldaqstant, huma jiddependu ghal kollox mill-fond in dizamina biex ma jispiccawx barra fit-triq. L-esponenti ghalhekk jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm –il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fosthom l-eta` tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti meta kkumparat ma' dak tal-intimati, et cetera. Dan sabiex kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-sub-artikolu (2) tal-Artikolu 12B, u ghandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-ligi, tenut kont partikolarment li l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimati

[2] Fol. 59-60

hija tali li ma jifilhux ihallsu l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

4. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mill-istess ligi, liema mizura hija wahda estrema ghall-ahhar, introdotta bl-Att Numru XXVII tas-sena 2018;
5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrent, u anke f'kaz li jiddeciedi li l-esponenti ghandhom jivvakaw il-fond jew li l-kera li joghgbu jiffissa tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar li giet imharrka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;
6. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, huma bl-ebda mod ma jahtu ghall-istat tal-ligi f'Malta, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, dan ghandu jkun il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

[3] Fol. 54

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan 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 wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-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 tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

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

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni fond ***1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, Malta*** huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimati hiuma l-inkwilini tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont hames mija, sitta u sebghin Ewro u sitta u tletin centezmu (€576.36) fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandha aktar minn 70 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' hamsin elf Ewro €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati u 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).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Duncan Mifud u Stephane Cassar, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' mija hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal tliet elef u seba' mitt Ewro (€3700) fis-sena.

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 mogħtija lilu.

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, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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 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.

[4] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

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 qiegħda wkoll 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

[5] 26 ta' Mejju 2021

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-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-

[6] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, u m'għandhomx titkeċċew mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimati huma pensjonanti; (ii) id-dħul u l-kapital tagħhom li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (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-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, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal tlett elef u seba' mitt Euro (€3700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€925) kull tlett xhur bil-quddiem.

---

[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 permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess

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 d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

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

Jilqa' l-ewwel, tieni, tielet u r-raba' talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Mario Victo Gatt u Mary Gatt jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond fond ***1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, Malta*** għandha tiżdied u għalhekk tiżdied għal tlett elef u seba' mitt Euro (€3700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€925) kull tlett xhur bil-quddiem u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

Jiċħad it-hames talba tar-rikorrenti ;

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

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Mario Victor Gatt u Mary Gatt safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur