BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Adrian John Borg [K.I. Nru. 432317(L)], Raymond Jude Borg [Nru. tal-Licenzja ta' Kalifornja N8813008], Reuben Jude Borg [Passaport Amerikan Nru. 47573897], Catherine Knezevic [Passaport Amerikan Nru. 549407899] u Carmelina Agnes Borg [Passaport Amerikan Nru. 528805679] kif debitament rapprezzentati permezz ta' prokura favur Loretta Scicluna [K.I. Nru. 37646(G)]

vs

Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] u Andreana sive Derry Zammit [K.I. Nru. 1027647(M)]

Awtorita' tad-Djar

Rikors Numru: 777/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Loreta Scicluna et, ippreżentat fid-29 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

Illi l-esponenti qeghda tidher f'dawna l-proceduri ghan-nom tar-rikorrenti hekk kif debitament awtorizzata permess tal-prokuri hawn annessi u mmarkati Dok A- Dok F;

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa.

Illi l-propjeta in kwistjoni giet akkwistata b'wirt minghand ommhom Mary Rose Borg;

Illi d-Dikjarazzjonijiet Causa Mortis gew ippubblikata min-Nutar Dottor Mario Bugeja nhar l-erbghatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) [Dok G];

Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-intimat Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] minn missier ir-rikorrenti Emmanuel Borg permezz ta' kuntratt iffirmat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fis-sena elf disa mija sebgha u sebghin (1977) [Dok H].

Illi l-kera l-intimati qed ihallsu a tenur tal-ligi tammonta ghal tlett mija u zewg Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€302.82) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

[1] Fol. 1 sa 3

Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond il-ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj 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-Artikoli 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru 2021.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet zmien, jaghti sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi diskjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

(i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] u Adriana sive Derry Zammit [K.I. Nru. **(M)] huma l-inkwilini tar-rikorrenti fl-appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa, jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-

tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

(ii)Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] u Adriana sive Derry Zammit [K.I. Nru. **(M)] fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2021.

(iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

(iv) Jordna, f'kaz illi l-intimati Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] u Adriana sive Derry Zammit [K.I. Nru. 1027647(M)] ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn (2) mill-1 ta' Gunju 2021.

(iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

(iv) Jordna, f'kaz illi l-intimati Benjamin Zammit [K.I. Nru. 0301348(M)] u Adriana sive Derry Zammit [K.I. Nru. 1027647(M)] ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn (2) mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata.

Ra li l-intimati Benjamin Zammit et debitament notifikati pprezentataw risposta fil-11 ta' Novembru 2022 fejn ecepew;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Illi preliminarjament, l-ammont ta'kera li l-intimati qed ihallsu lir-rikorrenti huwa ta' hames mija u tliet Ewro u erbatax –il centezmu (Ewro 503.14) u mhux l-ammont li qed jigi ddikkjarat fir-rikors promotur, cioe l-ammont ta' tlett mija u zewg ewro u tnejn u tmenin centezmu (Ewro 382.82)
3. Illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija coje l-fond 78, California Flats, Triq Wilga, Hal Luqa, inghatat lilhom b'titolu ta'kera.
4. Illi l-ammont ta'kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Benjamin Zammit u Andreana Zammit huwa ai termini tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jiprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-oghli tal-hajja;
5. Illi l-intimati Benjamin Zammit u Andreana Zammit huma ta bilhaqq l-inkwillini tal-Fond de quo u jikkwalifikaw bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdied tal-kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimati huma tabilhaqq rikonoxxuti bhala kerrejja abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;
6. Illi ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et, deciza nhar it-13 ta'April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, inluz li ibighu l-fond;

7. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta’ 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassativa izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4 A (2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera ‘ma jeccedix’ tali ammont, u kwindi jista’ jkun inqas ;
8. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta’listess fond zdied bl-opra tal-istess intimati.Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;
9. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabli Bord ikun joghgbu jordna tista’ issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12 B (6) tal-Ordinanza;
10. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza,l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta’Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622 A tal-kodici Civili u dan stante illi huma pensjonanti u ma ghandhom l-ebda proprjeta’ ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita’ taghhom;
11. Salv eccezjonijiet ulterjuri li jistghu jigu tratti fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez u bl ingunzjoni tar-rikorrenti min issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita tad-Djar (**bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tghaha wiegbet:

Risposta tal- Awtorita′ tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) li biha Tesponi bir-rispett:

Illi l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defenuti 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 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-Awtorita′ tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita′ tad-Djar anke f′ dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta′ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista′ jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin 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 lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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 bhala residenza ordinarja taghha.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €302.82 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandhom 76 sena u 77 sena rispettivament.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-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 Benjamin Zammit u Adriana Zammit għandhom mezzi limitati u jissodisfaw 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 Periti Robert Musumeci u Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €305,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €6100 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**[2] 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-

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

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**[3], 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 meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-

[3] 26 ta' Mejju 2021

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[4] 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-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost.

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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)[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx jitkeċċaw 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[6] ; (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 sitt elef u mitt Euro (€6100) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€1525) kull tlett xhur bil-quddiem.

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-

---

[5] 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.

[6] 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

sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[7]**,** 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, it-tieni u t-tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Benjamin u Andreana Zammit jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond appartament internament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn blokk bini ufficjalment numerat tmienja u sebghin (78), u li jgib l-isem "California" gewwa Triq il-Wilga, Luqa għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u mitt Euro (€6100) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€1525) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati jħallasu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Benjamin u Andreana Zammit safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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