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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 909/2022

Joseph Farrugia u Innocent Farrugia

Vs

Angela magħrufa bħala Lina Borg

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Farrugia u Innocent Farrugia** fil-21 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' blokk ta appartamenti li flimkien jifformaw binja li għandha n-numru wieħed u ħamsin (51) fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta.*

2. *Illi l-appartament li għandu in-numru erbgħa (4) f'dan il-blokk (aktar il quddiem imsejjaħ 'l-Appartament') huwa mikri lill-intimata bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħha u ilu hekk mikri lilha minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

3. *Illi l-esponenti ilhom ma jaċċettaw kera mingħand l-intimata sa mill-iskadenza li għalqet fil-1 ta' Jannar 2014 meta l-kera dovuta skont il-liġi mill-intimata kienet tammonta għal €254.82 fis-sena.*

4. *Illi l-esponenti ma aċċettawx u mhumiex qegħdin jaċċettaw il-kera għaliex (a) hija imposta mill-liġi b'tali mod illi hija waħda rriżorja u inadekwata u (b) tali imposizzjoni ma tikkostitwix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija mill-esponenti ta' ħwejjiġhom.*

5. *Illi fil-fatt l-esponenti ma setgħux jitterminaw il-lokazzjoni tal-Appartament u lanqas setgħu jesiġu illi l-intimata tħallashom kera ġusta u adekwata stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni ta' bejniethom sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u skont id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti li jirregolaw tali kirjiet l-Appartament għandu, kontra r-rieda tal-esponenti, jibqa' jiġi rilokat lill-intimata li għandha dritt li tibqgħa tabita fl-Appartament b'titolu ta' kera, b'żieda fil-kera kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju.*

6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti stitwew kawża, minn hawn il quddiem tissejjaħ 'il-Kawża', quddiem l-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et (Rikors Kostituzzjonali Numru 50/2020RGM) fejn talbuha jogħġobha:*

   (i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

   (ii) *Tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimata Borg ma tistgħax aktar tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

7. *Illi permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2022 (Dok. A) l-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet il-Kawża u inter alia ddikjarat u ddecidiet 'illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009 kif viġenti fil-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u t-30 ta' Mejju 2021 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati (i) permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*

Ewropea; (ii) permezz ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenjoni Ewropea u (iii) permezz tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta'.

8. *Illi minn din is-sentenza kien hemm appell prinċipalment dwar l-ammont ta' kumpens mogħti lir-rikorrenti, liema appell għadu pendenti.*

9. *Illi l-valur lokatizju tal-Appartament huwa ferm aktar minn dak permess mid-disposizzjonijiet tal-liġi illi l-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet illi l-intimata ma tistgħax tistrieħ fuqhom sabiex tibqgħa tokkupa l-Appartament.*

10. *Illi, mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi, l-esponenti qegħdin bil-preżenti jirrikorru għad-drittijiet mogħtija lilhom mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

11. *Illi, skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu lil dan ir-Rispettabbli Bord li l-kera tal-Appartament jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess Appartament fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; b'dan illi kif ġja ngħad aktar il fuq ir-rikorrenti, stante illi jidhrilhom illi r-remedju moghti mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 mhuwiex wieħed adegwat, qegħdin bil-preżenti jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilhom skont il-liġi u għalhekk inkluż ukoll għad-dritt tagħhom li, jekk ikun il-każ, jitolbu dikjarazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandu jitqies mingħajr effett.*

12. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 dan ir-Rispettabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Borg skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata Borg bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Borg fil-31 ta' Diċembru 2021.*

13. *Illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan ir-Rispettabbli Bord għandu (a) jaghti deċiżjoni li tippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-Appartament u (b) jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lill-esponenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-Appartament matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.*

14. *Illi jekk l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan ir-Rispettabbli Bord għandu jipproċedi skont id-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu 4A(6) et seq tal-Kap.69.*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan ir-Rispettabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-appartament numru erba' (4) fi blokk ta appartamenti li għandu n-numru wieħed u ħamsin (51) fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta.*

II. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.*

III. *Jordna li jitwettaq it-Test tal-mezzi tal-intimata li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom; liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimata fil-31 ta' Diċembru 2021.*

IV. *Jirrevedi, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-appartament numru erba' (4) fi blokk ta appartamenti li għandu n-numru wieħed u ħamsin (51) fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-lokazzjoni tal-istess appartament; b'dan illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka l-*

imsemmi appartament, oltre li jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lill-esponenti mill-intimata għall-okkupazzjonji tal-appartament matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

Ra r-risposta ta' **Angela magħrufa bħala Lina Borg** ippreżentata fis-16 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha eċċeppixxiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti tikkonferma li hija qieghdha tokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu ta kera ai termini tal-ligi u dana bhala r-residenza unika w ordinarja taghha;

2. Illi tul l-istess okkupazzjoni sal-gurnata tallum hija dejjem wettqet l-obbligi taghha qua inkwilina u l-kera relattiva dejjem thallset u giet accettata mis-sidien l-odjerni rikorrenti jew min minnhom;

3. Illi r-rikorrenti ma ghandhom ebda jedd li jusufruwixxu ruhhom mill-odjerni emendi fil-ligi tal-kera in vista ta-fatt illi huma baqghu jircievu u jaccettaw il-kera minnghand l-intimati anke wara l-emendi fil-ligi tal-kera li kienu dahhlu fis-sehh fis-sena 2010;

5. Illi minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad inoltre li hija dejjem zammet il-fond de quo fi stat ottimu ta manutenzjoni u konsegwentement il-valur li sejjer jinghata eventwalment lill-istess ghandu jiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll stante li l-manutenzjoni u miljoramenti esekwiti sehhew dejjem a spejjes esklussivi tal-istess inkwilina, l-odjerna ntimata;

6. Illi dejjem minnghajr pregudizzju ghal premess u fil-meritu l-esponenti tissottometti li l-mezzi finanzjarji taghha huma ferm limitati kif ser jigi ppruvat fil-mori ta dan il-process u konsegwentement ghalhekk ghandha tgawdi minn kul protezjoni li tipprovdi l-ligi favur taghha;

6. Illi ghalhekk fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat dan kollu hawn fuq espost cioe id-dhul baxx u limitat tal-esponenti u l-benefikati li saru a spejjes taghha matul is-snin;

7. Illi oltre ghas-suespost u minnghajr pregudizzju ghall-istess l-esponenti tirrimetti ruhha ghal ligi;

8. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu 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-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 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 irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi 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 bhala residenza ordinarja taghha.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-28 ta' Marzu 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 51, Flat 4, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha l-intimata eċċepiet li r-rikorrenti m'għandhom eba dritt jużufruwixxu rwieħhom mill-emendi fil-liġi tal-kera in vista li baqgħu jirċievu l-kera anke wara li ġew in vigore l-emendi tal-2010. Illi dan il-Bord ma jaqbel assolutament xejn ma' din il-posizzjoni. Illi din hija azzjoni ntiża speċifikatament biex twaqqaf vjolazzjoni tad-drittijiet umani. Bil-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera żgur ma ddekadewx mid-dritt li tagħtihom il-liġi li jitolbu r-reviżjoni tal-istess kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi l-Bord josserva illi għalkemm quddiemu ma nġabu ebda provi dokumentarji dwar it-titolu tar-rikorrenti, ġiet ipprezentata kopja ta' sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 27 ta' Ottubru 2022 fejn dik il-Qorti kienet sodisfatta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in kwistjoni.[1] Din is-sentenza ġiet eventwalment varjata għal dak li għandu x'jaqsam il-kumpens likwidat favur ir-rikorrenti permezz ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2023.[2]

[1] A fol. 17 tal-proċess
[2] A fol. 181

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata ddikjarat bil-ġurament li kienet qed tippreżenta l-assi kollha li għandha.

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 ħamsa u tmenin sena (85) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha iktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf euro (€50,000). [3]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf euro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata jirriżulta li l-intimat wirtet l-użufrutt fuq il-beni kollha li kellu żewġha pero` ma kinitx eredi tiegħu. Illi minn dak li jirriżulta mir-rendikonti bankarji l-intimata ma taqbiżx l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa t-test tal-mezzi.

[3] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

[4] 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.

Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm 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 69 qabel dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`, fosthom sentenza citata iktar 'il fuq li kienet tinvolvi l-partijiet f'din il-kawża. 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.[5]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] tenniet:

---

[5] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[6] 1 ta' Diċembru 2021

[7] 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

"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)"*[8]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti l-appartament numru erbgħa (4) fi blokk ta' appartamenti li għandu n-numru wieħed u ħamsin (51), fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal-lokazzjoni mertu ta' din il-kawża;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jirrevedi l-kera tal-fond appartament numru erbgħa (4) fi blokk ta' appartamenti li għandu n-numru wieħed u ħamsin (51), fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta pagabbli mill-intimata lir-

---

[8] 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.

rikorrenti għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur