



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

Illum 10 ta' April 2025

Rikors Numru 390/2024

Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita` taghha ta' Trustee tal- Ganado Family Trust u Angela Ganado (KI 814038M)

-VS-

(1) Doris Cardona (KI 595240M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Ganado Trustees and Fiduciaries Limited et** fi 11 ta' Settembru 2024, li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti fil-kapacita' taghha ta' Trustee tal-Ganado Family Trust hija l-proprjetarja odjerna tal-fond 284, Triq San Giljan, B'Kara (il-"Fond") b'dan illi jinghad illi l-mertu ta' dawn il-proceduri jikkoncerna il-parti t'isfel tal-Fond ossia l-Groundfloor Level, 284, Triq San Giljan, B'Kara (il-"Fond Mikri") peress illi din hija soggetta ghall-kirja protetta a favur l-Intimata Doris Cardona hekk kif sejjer jigi premess iktar 'l isfel;*
2. *Illi l-Fond originarjament kien jappartjeni lil Theresa sive Tessie Ganado nee' Debono li mietet fl-erbatax (14) ta' Jannar 1962;*
3. *Illi wara l-mewt taghha l-Fond ghadda ghand is-sitt (6) itfal taghha per via di successione ossia lil (i) Lina mizzewga Chetcuti Ganado; (ii) Connie Ganado; (iii) Marie Louise mizzewga Firman; (iv) il-Professur Joseph Ganado; (v) Yvonne*

mizzewga Bianchi u (vi) Grace mizzewga Grech Orr fi kwoti ugwali ta' sest kull wiehed – **Vide Denunzja hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A"**;

4. Illi l-eredi ta' Lina Chetcuti Ganado, ossia t-tfal taghha cioe' Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 19 ta' April 2003 – **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B"**;
5. Illi l-eredi ta' Connie Ganado, ossia t-tfal ta' ohtha Marie Louise Firman, cioe' Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 3 ta' Gunju 2006 **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C"**;
6. Illi a rigward il-Professur Joseph Ganado sehmu mill-Fond thalla b'legat a favur Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust" u dana soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti martu Angela Ganado skont kif iddikjarat fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis Ulterjuri datat 28 ta' Ottubru 2016 - **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "D"** ;
7. Illi l-eredi ta' Yvonne Bianchi ossia t-tfal taghha Philip, Adrian u Anne Pullicino, ahwa Bianchi wirtu sehma mill-Fond u dana soggett ghall-uzufrutt a favur zewgha Loris Bianchi u dana skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru 2016 **Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "E"**;
8. Illi Loris Bianchi miet fid-19 ta' Jannar 2017 u ghalhekk gie tterminat tali uzufrutt;
9. Illi permezz ta' att pubbliku datat il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru 2016 kienu dehru is-segwenti persuni ossia Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado **qua eredi ta' Lina Chetcuti Ganado**; Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman **qua eredi ta' Connie Ganado**; Marie Louise Firman; Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal "The JMG Trust" **qua legatarja tas-sehem mill-Fond li gej mill-eredita' tal-Prof J. M Ganado**; Philip, Adrian, u Anne Pullicino, ahwa Bianchi **bhala eredi ta' Yvonne Bianchi**; u Grace Grech Orr fejn huma qua proprjetarji tal-Fond, kienu ghamlu settlement tal-istess Fond fi Trust bl-isem ta' "Ganado Family Trust" fejn is-socjeta' rikorrenti hija t-Trustee tal-isemmi Trust - **Vide Settlement in Trust Deed hawn annessa u mmarkata bhala Dok "F"**.

10. Illi s-sehem ta' sest indiviz tal-Fond li kien jappartjeni lill-Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) bhala Trustee tal- "The JMG Trust" ghadu soggett għall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti Angela Ganado;
 11. Illi l-Fond Mikri m'huwiex wiehed dekontrollat u dana hekk jirrizulta mic-certifikat **haww nanness u mmarkat bhala Dok "G"**
 12. Illi l- Fond Mikri kien mikri lill-Intimata Doris Cardona u zewgha Alfred Cardona (llum mejjet) minn ferm qabel Gunju 1995 u dan intuza minnhom bhala r-residenza ordinarja taghhom b'kera annwali li llum gholiet għal €228.79c;
 13. Illi għal kull buon fini qed jinghad illi l-ewwel sular tal-Fond kien soggett għall-kirja protetta ohra a favur terzi persuni li llum mietu u għalhekk l-ewwel sular tal-Fond rrivera lura għand ir-rikorrenti;
 14. Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 69 u tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
 15. Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrjn jitolbu lil dan il-Bord sabiex jirrevedi l-kera dovuta lilhom għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;
 16. Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrjn jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimata tivvaka mill-Fond Mikri u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;
 17. Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju għal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.
- Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja de quo u:**
- Prevja li l-Intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:**
1. Jirrevedi l-kera dovuta lilhom mill-Intimata għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-Fond Mikri fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimata għandha thallas il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li għandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;

Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

2. *Jordna lill-Intimata sabiex tivvaka mill-Fond Mikri de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u*
3. *Jordna lill-istess Intimata sabiex thallas lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li għandu jiġi stabbilit minn dan l-istess Bord;*

Ra r-risposta ta' **Doris Cardona** ipprezentata fl-4 ta' Ottubru 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, jiġi rilevat li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li iben l-esponenti u l-mejjet żewġha Alfred Cardona, cioè' Paul Cardona (K.I. 199480M), huwa wkoll inkwilin tal-fond in kwistjoni ai termini ta' dak li kien l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, li kien għadu in vigore meta missieru Alfred Cachia, li ai termini tal-istess Artikolu 1531F kien ukoll inkwilin tal-fond de quo, miet fl-2013. Dan l-artikolu fl-2013 kien jaqra hekk:*

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar hames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu: (...)

u għalhekk l-imsemmi Paul Cardona għandu jiġi inkluz fil-kawża odjerna;

2. *Illi l-esponenti għandha erbgħa u tmenin (84) sena, u hija għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li tircievi mill-Gvern ta' Malta. M'għandha ebda propjeta' oħra fejn tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni ossia l-fond bl-indirizz groundfloor level, 284, Triq San Ġiljan, Birkirkara. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq. L-esponenti għalhekk tissodisfa bi shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbażat fuq id-dhul tagħha fil-perjodu relattiv;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghghu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti,*

il-benefikati illi hija wettqet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi ma tiflaħx thallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

- 4. Illi għalhekk l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema kkontemplata fil-liġi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*
- 5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'referenza għall-ewwel talba attriċi, kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza, u dan għaliex, fost raġunijiet oħra, l-'evidenza rilevanti' għall-finijiet tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni;*
- 6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna l-iżgumbrament, kwalunkwe kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond de quo sal-eventwali żgumbrament, li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tiegħu jogħġbu jiffissa, għandu jkun fl-inqas ammont possibbli u f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond de quo, u dan minhabba raġunijiet fosthom daww elenkati fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni;*
- 7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi hija parteċipi f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;*
- 8. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla htija, u jekk xi hadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar ippreżentata fl-21 ta' Ottubru 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-kera tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jigi applikat għal dan il-każ.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u ma ghandiex tbatl 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 svoluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra s-sentenza preliminari datata 30 ta' Jannar 2025 li permezz taghha giet miċhuda l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata li flimkien maghha ġew ipprezentati 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 284, Triq San Ġiljan, Birkirkara lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur, u cioe` b'numru ta' dikjarazzjonijiet *causa mortis* u *s-settlement in Trust Deed*.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dhul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfethet il-kawża l-intimata kellha erbgħa u tmenin (84) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dhul, persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000).¹

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.²

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 jingibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti

¹ Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dhul 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-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

² Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew hames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tigi l-ewwel.

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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dhul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-kriterji tad-dhul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' ħames mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€525,000).

Illi l-leġislatur halla 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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun gust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandix 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 gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn gie dikjarat li gie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid johloq bilanċ gust 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-gurisprudenza 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.³

³ 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-ghajnuna li tista' tinghata lill-inkwilini f'kazijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirrizulta mid-dokument ipprezentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jigi mghejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-procedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et⁴**, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158⁵ tenniet:

*"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera vicin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduca l-Gvern ghas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 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' Gunju, 2021, kif ukoll taghrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)**"⁶*

Ghalkemm ic-citata sentenza kienet qieghda titratta kwistjoni taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll ghall-awment ta' kirjiet taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-procedura hija identika.

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fl-affidavit taghha l-intimata stqarret illi ghamlet diversi benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jhossx illi ai fini ta' din il-kawza tali benefikati, jekk saru, ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni u dana ghaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess fil-kors tal-kirja *de quo*.

Illi, ghalhekk, wara li l-Bord qies il-gurisprudenza li zviluppat dawn l-ahhar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina u l-interessi tas-sid, huwa tal-fehma illi jkun gust li l-kera tal-fond in kwistjoni toghla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Teknici

⁴ 1 ta' Dicembru 2021.

⁵ L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tigi mijzjudha l-kera taht il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata protezzjoni biss lil min jikkwalifika ghat-test tal-mezzi.

⁶ Fil-kaz ta' pensjonanti u nies li jghixu bil-beneficju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-kaz ta' min jahdem bi qligh id-differenza bejn 25% tal-qligh u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' għaxart elef u ħames mitt ewro (€10,500) fis-sena.

Decide

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

1. Jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' l-ewwel talba u jirrevedi l-kera dovuta lir-rikorrenti mill-intimata fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt ewro (€10,500) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;
3. Jiċċhad it-tieni u t-tielet talba ;
4. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur