BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 152/2019MV

Rosanne Aquilina (K.I 227445M)

Vs.

Josephine Tonna

Illum, 12 ta' Lulju 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-esponenti hi s-sid tal-fond numru sittin (60), Triq Carlo Manche gja Triq l-Oratorju, Il-Gzira, liema fond kien gie koncess lill-intimata b'titolu ta' subenfitewsi temporanju mill-predecessur taghha fit-titolu Antonia Bartoli permezz ta' att pubbliku datat it-3 ta' Dicembru 1991 atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa;

2. Illi kif jirrizulta mill-att surreferit il-koncessjoni subenfitewtika kienet saret ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin

(21) sena dekoribbli mit-22 ta' Novembru 1991 versu s-subcens annwu u temporanju ta' sittin liri Maltin (Lm60) fis-sena u pagabbli kull sena bil-quddiem b'dana illi sakemm Josephine Tonna (l-intimata) tkun is-subenfitewta s-subcens gie ridott ghal tmienja u erbghin Liri Maltin (Lm48) fis-sena;

3. Illi b'hekk il-koncessjoni subenfitewtika effettivament skadiet nhar it-22 ta' Novembru 2012, mil-liema data l-intimata bdiet thallas kera skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li, fid-dawl tal-emendi li gew introdotti bl-Att X tal-2010, giet awmentata ghal-mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena;

4. Illi bl-awmenti sussegwenti skont il-ligi (artikolu 1531C) tal-Kodici Civili il-kera li qieghda attwalment tithallas gholiet ghal circa mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena. Illi ma hemm'x dubju illi l-ammont ta' kera li qieghda tigi imposta fuq l-esponenti jikostittwixxi piz sproporzjonat fuqha ghall-beneficcju uniku tal-intimata;

5. Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott recentement permezz tal-Att Numru XXVII tal-2018, l-esponenti inghatat il-jedd sabiex tipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

6. Illi ghal fini ta' dan l-artikolu l-istess esponenti inkarigat lill-abbli Perit Stephanie Cassar sabiex tivvaluta l-fond in

kwistjoni, liema perit irredigiet rapport dettaljat u studjat li fih tikkonkludi illi llum il-gurnata il-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuh huwa dak ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000);

7. Illi permezz ta' ittra legali datata it-13 ta' Marzu 2019 l-esponenti doverozament informat lill-intimata bid-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u interpellata sabiex fid-dawl tar-rapport surreferit hija ghandha tibda thallas kera fl-ammont ta' erbat elef u erba mitt Ewro (€4,400) fis-sena;

8. Illi l-intimata ghazlet li tirrespingi l-interpellazzjoni maghmula minn Rosanna Aquilina u ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza.

Tghid ghalhekk l-intimata ghalfejn m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni lit kun neccessarja u opportuna:-

1. Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' circa mitejn u ghoxrin Ewro (€220) ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mikri u cioe il-fond numru sittin (60), Triq Carlo Manche gja Triq l-Oratorju, il-Gzira;

2. Konsegwentament jordna lill-intimata sabiex tibda thallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2019, u dan bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddisponi is-subinciz (7) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta; u

3. Jistabilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikun mehtiega u desiderabbli skont ic-cirkostanzi;

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

"Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija is-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid 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 sib-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.’

Tant ghall-eghref gudizzju ta’ dana l-Bord.”

Ra r-risposta ta’ l-intimata Josephine Tonna fejn qalet hekk:

“1. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta’ kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta’ kera dovut. Da parte taghha l-eccipjenti ilha ghexieren ta’ snin tokkupa l-fond de quo agitur bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta’ kera, b’dan li l-kera (salv ghall-ahhar skadenzi li gew ingustament rifjutati) dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-zjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili li kienu gew mitluba specifikament mir-rikorrenti nnifisha, anki fuq talba tal-istess rikorrenti;

2. Illi ghalhekk gjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eccipjenti bhala detentrici ta’ titolu validu ta’ kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendentement

mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghandha d-dritt li tkompli titlob l-awment tal-kera skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga ghamlet u kif diga' effettivament sar;

3. Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eccipjenti tishaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-*test* tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif bazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-risponedenti hija mara anzjana li tghix biss bil-pensjoni u m'ghandha ebda proprjeta' immobbli taghha;

3.1 Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecie jiehu in konsiderazzjoni l-eta' avvanzata tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni;

3.2 Illi di piu' kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlet benefikati estensivi fil-fond;

3.3 Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mil-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku, il-Perit Arkitett Stephanie Cassar, mehmuza mar-rikors promotur bhala 'Dokument RA2' hija kontestatissima ghaliex hija bil-wisq eccessiva u ezagerata;

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti tehtieg li tipprova bi provi tajbin u idoneji, in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnha in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluz it-titolu minnha vantat;

6. Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-Ligi."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Permezz ta’ l-ewwel eccezzjoni taghha, l-Awtorita’ tad-Djar eccepiet li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu. L-istess gie eccepit mill-intimata fil-hames eccezzjoni taghha.

Jirrizulta mill-atti li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lir-rikorrenti flimkien ma’ ohrajn billi ddevolva fuqhom b’wirt minghand il-genituri taghhom Joseph u Antonia konjugi Bartolo. Joseph Bartolo miet fit-tmienja u ghoxrin ta’ Dicembru tas-sena elfejn u tmienja (28.12.2008) u permezz ta’ testment fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro tat-tnejn u ghoxrin ta’ Dicembru tas-sena elfejn u hamsa (22.12.2005) huwa nnomina u stitwixxa hbala l-unika eredi universal tieghu lil martu Antonia Bartolo u in mankanza ta’ din, bis-sostituzzjoni taz-zewg uliedu: Robert u Rosanne. Omm ir-rikorrenti, u cioe’ Antonia Bartoli mietet nhar it-30 ta’ Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (30.01.2010) u permezz ta’ testment fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro tat-tnejn u ghoxrin ta’ Dicembru tas-sena elfejn u hamsa (22.12.2005) hija nnominat u stitwixxiet hbala l-unika eredi universal taghha lil zewgha bis-sostituzzjoni ta’ uliedha. Stante li zewgha miet qabilha, l-wirt taghha ddevolva a favur uliedha Robert u Rosanne ahwa Bartolo. Id-dikjarazzjoni kawza mortis giet ppublikata fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tat-tlieta ta’ Mejju tas-sena elfejn u ghaxra (03/05/2010).

Irrizulta li sussegwentament u permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tat-tlieta ta’ Mejju tas-sena elfejn u ghaxra (03/05/2010) il-fond mertu ta’ din il-kawza gie assenjat lir-rikorrenti Rosanne Aquilina.

Jirrizulta wkoll mill-atti li l-fond inkwistjoni ġie konċess b’ċens temporanju permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-

tlieta ta' Dicembru tas-sena elf disa mija wiehed u disghin (03.12.1991) minn Antonia mart Joseph Bartolo, u cioe' omm ir-rikorrenti, lil Josephine sive Silvio Tonna u hekk kif ghalqet il-konċessjoni enfitewtika ta' wieħed u għoxrin sena dekorribbli mit-tnejn u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa mija wiehed u disghin (22.11.1991) versu l-hlas ta' sittin lira (Lm60) ekwivalenti ghal mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76c) pagabbli kull sena bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fit-tnejn u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elfejn u tnax (22.11.2012) u l-intimata baqghet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kiri.

B'din il-kawża, li ġiet preżentata fis-17 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti qieghda (i) teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-Art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Fil-frattemp, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li jemenda l-liġijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti'.

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li ghandha tithallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun gradwali.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-apitolu 158 li gie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula ssegwenti:

> *Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.*

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proceduri pendenti li nbdew qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att l-aktar ricenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-inkwilina ghandha 83 sena u hija pensjonanta. Jirrizulta mid-dokumentazzjoni ezebita li hija tippercepixxi pensjoni fl-ammont ta' €xxx fis-sena u penzjoni mill-*British Pensions Office* fl-ammont ta' €xxx fis-sena.

Jirrizulta li l-intimata ma ghandix proprjeta' immobbli u minn dokumentazzjoni prezentata mil-istess intimata rrizulta li hija ghandha l-ammont ta' €xxx fi flus f'kont bankjarji ma' l-HSBC Bank Malta plc.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa 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 tieghu u cioe' tal-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li accedew il-fond mikri lill-intimata u stmaw li dan il-fond mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuh jiswa €250,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) tigi tammonta ghal hamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

Il-Bord jinnota li minkejja li l-valur tal-perit ex-parte gie kkontestat fir-risposta ta' l-intimata, ma kienx hemm kontestazzjoni tal-valur tal-fond kif stmat mill-Periti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra wkoll li:

Illi l-ligi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeciedi 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 XXIV tal-2021, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord kif gej:

> *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 tal-lum 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 d-disponibilità, 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 qiegħed 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 lart. 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 fissuq u dak li tagħti l-liġi.

In oltre u fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et,** deciza fis-26 ta' Mejju, 2021, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiccita 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-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 fiċ-ċirkostanzi 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.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata ghandha

83 sena; (ii) il-fatt li hija pensjonanta; (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) il-ġurisprudenza surriferita; (iv) il-htiega li jintlahaq bilanc 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 f'dan il-każ għandu jiżdied għal wiehed punt tmienja fil-mija (1.8%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawza, u għalhekk il-kera għandha tigi tammonta għal erbat elef u hames Ewro (€4,500) fis-sena, liema rata ghandha tibda tapplika mis-sena 2021 u ghandha tibqa' applikabbli ghas-sena 2022, 2023 u 2024.

Decide:

Għaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel żewg talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata għar-rigward tal-fond numru sittin (60), Triq Carlo Manche gja Triq l-Oratorju, Il-Gzira għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' erbat'elef u hames mitt Ewro (€4,500) fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u tibqa' hekk ghas-sena 2022, 2023 u 2024 u konsegwentement jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita;

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn dawn huwa inkompattibli ma' dak deciz hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur