BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Sinclaire Coleiro (K.I 459486M)

Vs

Andrew Coleiro (K.I 264459M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 9
Rikors Numru : 476/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Sinclaire Coleiro bil-karta tal-identita' numru, 459486 (M) datat 12 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1.Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju tal-fond, 40, gia bin-numru 11, bl-isem 'St Joseph, Triq id-Dokkiena, Hal Luqa, li hu akkwista permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, datat il-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), in atti n-Nutar Dottor Roderick Caruana, minghand il-genituri tieghu, Andrew u Maria Carmela sive Carmen, mizzewgin Coleiro. In oltre, l-imsemmija genituri tar-rikorrent kienu akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' self u beigh, in atti n-Nutar Joseph Debono, tas-sebgha u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u erbgha (27/02/2004) mill-poter tal-familja Penza. Esebiti l-Kuntratt ta' Donazzjoni datat, il-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), in atti n-Nutar Dottor Roderick Caruana u kif ukoll il-kuntratt ta' self u beigh, in atti n-Nutar Joseph Debono, tas-sebgha u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u erbgha (27/02/2004), u mmarkati Dok. 'A' u Dok 'B' rispettivament.

2. Illi I-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrent kif jirrizulta mill-istess att ta' donazzjoni uI-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. 'C' hawn anness.

3.Illi b'kuntratt tat-23 ta' Gunju 1967, f-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, I-antekawza tar-rikorrent, ossia I-familja Penza, kienu ikkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena dekorribbli mit-23 ta' Gunju 1967 lill-konjugi, John u Catherine Coleiro, I-genituri tal-intimat, Ilum defunti, ghal tmienja u ghoxrin Lira (Lm28) fis-sena. Kopja tan-nota tal-Insinwa Numru 5441/1967 tal-kuntratt tal-koncessjoni ta’ emfitewtika temporanja ghal sbatax-il sena hija esebita u mmarkata bhala Dok. 'D';

4.Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta' Gunju 1984 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba I-konjugi Coleiro kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibaghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena.

5. Illi l-kera tal-fond sar Lm56.00c fis-sena u rega' gie awmentat fis-sena 1999.

6. lili ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Janna 2013, il-kera rega' gie awmentat u baga jigi hekk awmentat sa llum meta l-kera attwali tal-fond huwa €256c fis-sena.

7. Illi I-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar min dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrent u l-antekawza minnu, liema kera ma setghet gatt tigi ricevuta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini a termini tal-Att XXIII tal-1979.

8. Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, I-kera prezenti li l-intimat, Andrew Coleiro, qieghed ihallas a tenur tal-ligi tammonta ghal €256 fis-sena, meta I-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

9.Illi f’dan H-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ghandu dritt jitlob li I-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnein fil-mija (2%) tal-valur liber u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni f-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera b’dan illi r-rikorrent ser jezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il- kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Oorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

10. Illi f-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, 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-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u

kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fug il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

Ghaldaqstant, ighid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux: -

1) Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat, Andrew Coleiro, hu l-inkwilin tal-fond, 40, gia bin-numru 11, 'St Joseph', Triq id-Dokkiena, Hal Luqa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Andrew Coleiro, bil-karta tal-identita' numru, 264459M ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrei bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fug il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar- Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

3) Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018. il-kera tal-fond, 40, gia bin-numru 11, fi Triq id-Dokkiena, Hal Luqa ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-sug miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

4) Jordna u jikkundanna lill-intimat Andrew Coleiro (K.I. 264459M) jibda jhallas din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.

Bl-ispejjez u bl-inguzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 20 ta' Settembru 2021 (fol 18) fejn gie espost:

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

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 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-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 tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Andrew Coleiro (K.I Nru 264459M) datata 29 ta' Ottubru 2021 (fol 151) fejn gie espost:

1.Illi r-rikorrenti u l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' cens temporanju u sussegwentament ta' kera lill-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovuta. Da parte tieghu l-eccipjenti ilu minn twelidu jirrisjedi fil-fond *de quo* u wara l-mewt tal-genituri tieghu, peress huwa kien cittadin Malti u kien jutilizza l-istess proprieta bhala id-dar residenzjali tieghu, huwa kompla jghix fil-fond taht titolu ta' kera wara li ghalaq ic-cens temporanju.

2. Illi f'kull kaz, l-eccipjenti jishaq li huwa jissodisfa 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 l-esponenti huwa ragel anzjan li jghix biss bil-penzjoni u m'ghandu ebda proprjeta immobbli tieghu.

3. Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord ighaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta tal-eccipjenti, b'dan li ghandu fil-kaz in specie jiehu in konsiderazzjoni l-eta tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta introjtu tieghu hija l-pensjoni;

4. Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlet benefikati estensivi fil-fond;

5. Illi fl-ahhar u kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta 2% stabilita mill-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandux ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma ghandux jigi kkastigat talli ottempraw ruhhu mal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 40 ġja bin-numru 11, bl-isem "St. Joseph", Triq id-Dokkiena, Ħal Luqa li akkwista permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2017 (Dok. A – fol 4) fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana mingħand il-ġenituri tiegħu Andrew u Maria Carmela sive Carmen Coleiro li kienu akkwistaw il-fond mill-poter tal-familja Penza permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tas-27 ta' Frar 2004 (Dok. B – fol 8). B'kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1967 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel (Dok. D – fol 13) , il-familja Penza ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-fond għal perjodu ta' 17-il sena dekorribbli mit-23 ta' Ġunju 1967 lil John u Catherine Coleiro, il-ġenituri tal-intimat, illum defunti. Il-konċessjoni skadiet fit-22 ta' Ġunju 1984. A tenur tal-Kap. 158 il-kirja hija protetta ġja la darba l-ġenituri tal-intimat kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni. Fil-preżent il-kirja mħallsa mill-intimat hija ta' €256 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavits tar-rikorrenti (Dok. SC – fol 149) u ta' missieru George Coleiro (Dok. GC – fol 150).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-

Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi permezz tar-risposta ppreżentata fid-29 ta' Ottubru 2021 (fol 151) l-intimat iddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota (fol 24) li giet mahlufa mill-intimat seduta stante fl-udjenza tal-14 ta' Dicembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 61 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar li fl-2020 kienet ta' €7,838.40 (fol 26) u dħul minn impjieg ma' Prominent Fluid Controls Limited (fol 35) li bejn l-1 ta' Jannar 2020 sat-8 ta' Marzu 2020 kien ta' €2,448 (fol 35) u mit-9 ta' Marzu 2020 sat-30 ta' Marzu 2020 kien ta' €1,004 (fol 34).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimat għandu kont bankarju wieħed savings mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €1,207.58 (fol 122). Skont id-dikjarazzjoni a fol 25 l-intimat m'għandu l-ebda flejjes u/jew investimenti oħra u lanqas proprjeta' immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu 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) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Alan Galea u l-Perit Valerio Schembri (fol 153), **li wara li aċċedew fil-fond fid-9 ta' Diċembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €350,000**.

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord 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 ilvalur 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 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 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.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, 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 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-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 possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

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. 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)

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

[1] App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (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 u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €7,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Andrew Coleiro (K.I 264459M) huwa l-inkwilin tal-fond 40, ġja bin-numru 11, "St. Joseph", Triq id-Dokkiena, Ħal Luqa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' in parte it-tielet u r-raba' talbiet u jiddikjara li l-kera tal-fond 40, ġja bin-numru 11, "St. Joseph", Triq id-Dokkiena, Ħal Luqa għandha tiġi riveduta għal sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza; filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn qiegħed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Mejju 2022