# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.**

**Joseph Mifsud (K.I 0933046M)**

**Vs**

**Philip Spiteri (K.I 335464M)**
**Carmen Spiteri (K.I 487265M)**

**Awtorita' tad-Djar (bhala Intervenuta fil-kawza)**

**Kawża Numru : 4**
**Rikors Numru : 44/21NB**

**Il-Bord,**

## I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' **Joseph Mifsud (K.I 0933046M)** datat 4 ta' Marzu 2021 fejn gie premess:

**i.** Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 6 gja 29 gja 30A, Triq San Martin Haz-Zebbug, li huwa akkwista per via di successione b'titolu ta' prelegat mill-eredità tal-mejta ġenituri tieghu Philip u Giuseppa Mifsud, skond it-testment unica charta taghhom tat-22 ta' Dicembru 1977 ; 15 ta' Mejju 1980 ; u 9 ta' Settembru 1981 lkoll fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, u dak fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba tal-5 ta' Novembru 1984, u in segwitu tal-istess, ir-rikorrent kien gie immess fil-pussess tal-legat b'att tan-Nutar Dottor Marco Burlo tal-1 ta' Lulju 1992.

ii. Illi l-istess Philip Mifsud, missier ir-rikorrent odjern, kien akkwista l-fond allura indikat bin-numru 30A, b'assenjazzjoni b'att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tal-5 ta' Awwissu 1956, minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri.

iii. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Philip Said, 'Dokument A' hawn anness, ir-rikorrent Joseph Mifsud kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena lill-intimati Philip u Carmen Spiteri, l-fond ossia dar in kwistjoni, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm120.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

iv. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-15 ta' Marzu 2010, izda l-imsemmija intimati Philip u Carmen Spiteri baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

v. Illi ghalhekk wara l-15 ta' Marzu 2010, l-imsemmija Philip u Carmen Spiteri baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kera ta' €559.05c fis-sena, u llum bl-Att X tal-2009 l-kera awmentat b'mod tenwu ghal €615.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dan kif jirrizulta mic-cedoli hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument B1-B5'

vi. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Spiteri, gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

vii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' surreferit.

viii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

ix. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

x. Illi inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXIII tal-1979, Philip u Carmen Spiteri kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja de quo.

xi. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Spiteri liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens temporanju.

xii. Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprjetà tieghu minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xiii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

xiv. Illi r-rikorrenti ma kellu l'ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejjgu.

xv. Illi r-rikorrenti gie mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm240.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

xvi. Illi r-rikorrenti sa llum ghadu qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq.

xvii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed

jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

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

**xix.** Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2020.

**xx.** Illi jekk l-inkwilini intimate ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) huma l-inkwilini tal-fond 6 gja 29 gja 30A, Triq San Martin Haz-Zebbug ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M)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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Philip Spiteri (K.I. 335464M) u

Carmen Spiteri (K.I. 487265M)) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 6 gja 29 gja 30A, Triq San Martin Haz-Zebbug u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2020 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) mill-fond 6 gja 29 gja 30A, Triq San Martin Haz-Zebbug fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

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

Ra r-risposta ta' **Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)** datata 23 ta' Marzu 2021 (fol 9) fejn gie eccepit:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur jrid ukoll jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Philip Mifsud u Giuseppa Mifsud.

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

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curaie. U ghalhekk l-

Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollhu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – 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 procedd according to the folliwng sub-articles.

(6) In estabilishing the amount of rent payable in accordance with sub-articile (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and toany disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increse in rent shall be gradual"

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord

Ra r-risposta ta' **Philip Spiteri (ID 335464M) u Carmen Spiteri (ID 487265M)** datata 11 ta' Awwissu 2021 (fol 20) fejn gie eccepit:

1.Illi prelimarjament dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li l-intimat jigu sottomessi ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622 A tal-Kodici Civili, jew kwalsiasi regolamenti iehor applikabbli.

2. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghal premess, l-intimati huma persuni li jehtiegu il-protezzjoni socjali a tenur ta' l-Artikolu 12B (8) (b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan kif swr jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 6 ġja 29 ġja 30A, Triq San Martin, Ħaż-Żebbuġ li akkwista bi prelegat mill-wirt tal-ġenituri tiegħu Philip u Giuseppa Mifsud skont testment unica charta tat-22 ta' Diċembru 1977, 15 ta' Mejju 1980 u 9 ta' Settembru 1981 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba u tal-5 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla. Ir-rikorrenti ġie immess fil-pussess tal-legat b'att tan-Nutar Dottor Marco Burlo tal-1 ta' Lulju 1992. Missier ir-rikorrenti, Philip Mifsud kien akkwista l-fond b'assenjazzjoni b'att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tal-5 t'Awwissu 1956 minfejn tirriżulta provenjenza ulterjuri.

B'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Philip Said ir-rikorrenti Joseph Mifsud ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17-il sena lill-intimati il-fond odjern versu ċens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem (Dok A). Il-konċessjoni skadiet fil-15 ta' Marzu 2010 iżda l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu ċittadini maltin u ordinarjament residenti fil-fond. Fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €615 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-4 ta' Marzu 2021 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fil-mori tal-kawża 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). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti :

> *Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet 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-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11)

biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Illi permezz tar-risposta tal-11 ta' Awwissu 2021, l-intimati wieġbu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Illi mill-provi esebiti mill-intimati dwar it-test tal-mezzi permezz ta' nota preżentata u mahlufa seduta stante fit-22 ta' Novembru 2021 jirrizulta illi fl-ewwwel lok l-intimati ma ppreżentawx ċertifikati tat-twelid sabiex il-Bord jistabilixxi l-eta' tagħhom. Madanakollu min-numru tal-karta tal-identità tagħhom jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 56 sena filwaqt li l-intimata kellha 55 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 u lanqas €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss fi dħul minn impjieg li skont ir-rendikont tal-FS3 kien ta' €37,042.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimati għandhom 2 kontijiet bankarji mal-HSBC Bank Malta plc – tnejn savings b'bilanċ ta' €7,573.18 u €2,149.54 f'Diċembru 2020. L-intimati għandhom ukoll dejn mal-istess bank li għad fadallu bilanċ dovut ta' €5,643.31. Il-Bord ra wkoll ix-xhieda mogħtija mill-intimata fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2021 fejn tgħid li m'għandha l-ebda proprjeta' oħra.

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

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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Hector Zammit (fol 28), li wara li aċċedew fil-fond fid-9 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €215,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mitejn u hmistax il-elf Ewro (€215,000).**

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-kawża 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).*

Illi fis-sentenza **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb v. Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius u l-Avukat Ġenerali li skont id-digriet tat-28 ta' Settembru 2020 ġie sostitwit għall-Avukat tal-Istat** (Rik Nru 31/19/1 GM) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 intqal hekk:

> *22. Bl-Att XXVII tal-2018 l-Istat qiegħed ukoll jissalvagwardja garanziji soċjali għall-inkwilini fis-sens li l-kera li jħallsu m'hijiex dik ta' kera fis-suq miftuħ, iżda kera sa 2% tal-valur tal-fond. Għalhekk inkwilini fis-sitwazzjoni tal-attriċi xorta għandhom il-jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'kera ridotta minn dik tas-suq miftuħ u li jfisser li s-sidien mhumiex jieħdu l-benefiċċju kollu li jistgħu jieħdu minn fond battal meta jinkera fis-suq miftuħ.*
>
> *23. Il-kwistjoni dwar jekk l-inkwilin huwiex f'qagħda finanzjarja kapaċi li jħallas il-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera hi kwistjoni oħra. Pero` għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera, il-qorti tikkonkludi li l-emenda li saret bl-Att XXVII tal-2018 wasslet għall-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tal-interess ġenerali. Dan iktar u iktar meta tikkonsidra li jekk trid l-attriċi tista' tapplika mal-awtoritajiet sabiex tingħata assistenza finanzjarja fil-ħlas tal-kera*

Fil-fehma tal-Bord dawn l-insenjamenti japplikaw għall-proċeduri odjerni.

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:*
>
> *"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-intimati (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' €4,300 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza u pagabbli f'zewg skadenzi ossia ta' €2150 kull sitt xhur bil-quddiem.

---

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

## III. KONKLUŻJONI.

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M) huma l-inkwilini tal-fond 6 ġja 29 ġja 30A, Triq San Martin, Ħaż-Żebbuġ;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' in parte it-tielet talba fis-sens illi jiddikjara li l-kera tal-fond fond 6 ġja 29 ġja 30A, Triq San Martin, Ħaż-Żebbuġ għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u tlett mitt Ewro (€4,300) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u pagabbli f'zewg skadenzi ta' €2150 kull wahda mhallsa kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati jhallsu l-kera hekk awmentata u bil-modalita hawn stabbilita, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jigu mposti kundizzjonijiet godda ghall-kirja stante li ghandha tapplika l-Ligi.

4. Jiċħad ir-raba' talba;

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

**Moqrija.**

**Dr. Noel Bartolo**
**MAĠISTRAT**

**Caroline Perrett**
**Deputat Reġistratur**

**27 ta' Gunju 2022**