BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Mary Azzopardi (KI. 426347M) f'isimha personali u f'isem u ghan-nom ta' huha Lucrezio Azzopardi (K.I. 0130857M) li huwa assenti minn dawn il-gzejjer, kif debitament awtorizzata bi prokura "Dok. X" hawn annessa; Peter Azzopardi (K.I. 533638M); Carmel Azzopardi (K.I 314751M); Francis Constantine Azzopardi (K.I. 344353M); Franklin Azzopardi (K.I 384378M); Louise Azzopardi (K.I 365975M); u Rita Gauci (K.I 178671M)

Vs

Carmel sive Charles Galea (K.I 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I 824349M)

Kawża Numru : 33
Rikors Numru : 667/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Mary Azzopardi (K.I 426347M) pro et noe et datat 23 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 85 gja 43 gja 36, Triq id-Duluri, l-Hamrun, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom u nannuwhom Francesco Azzopardi, illi da parti tieghu kien akkwista l-fond bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Mejju 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

2. Illi Francesco Azzopardi miet fit-2 ta' April 1982 u l-wirt tieghu ddevolva skond testment tas-27 ta' Frar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B" fejn huwa nnomina lis-sitt uliedu, u cioe r-rikorrenti odjerni Mary, Lucrezio, Peter, Carmel, Francis Constantine ahwa Azzopardi, flimkien mal-mejjet huhom Joseph Azzopardi, bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollu.

3. Illi l-wirt tal-mejjet Franceso Azzopardi gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2536/1982, li giet pprezentata fit-22 ta' Lulju 1982, skond "Dokument C" hawn anness, fejn thallset it-taxxa tas-successjoni fuq il-fond in kwistjoni.

4. Illi Joseph Azzopardi miet intestat fl-1 ta' Lulju 1985 u l-wirt tieghu b'hekk iddevolva ex lege fuq it-tliet uliedu r-rikorrenti Franklin Azzopardi, Louise Azzopardi u Rita Gauci, ahwa Azzopardi, kif jirrizulta mid-denunzja 2835/87 skond "Dokument D" hawn anness.

5. Illi b'kuntratt tat-22 ta' Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, skond "Dokument E" hawn anness l-mejjet Francesco Azzopardi, missier u n-nannu tar-rikorrenti odjerni, kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewtsi temporanja ghal sbatax-il sena il-fond in kwistjoni mill-1 ta' Jannar 1960 lil Carmelo sive Chalie Farrugia, versu censu annwu u temporanju ta' Lm18.00c.

6. Illi b'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami skond "Dokument F" hawn anness, Carmelo sive Chalie Farrugia biegh u ttrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali lil Victor Cauchi.

7. Illi Victor Cauchi kien ha xi proprjeta' tal-Gvern u rritorna c-cwievet tal-fond de quo lill-Housing Secretary, li sussegwentement irrekwizizzjonah u allokah lil Charles Galea skond ittra tal-10 ta' Jannar 1977 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G" u ggib ordni ta' rekwizizzjoni nru. 14245, versu il-kera ta' Lm18.00c fis-sena, u dan b'effett mill-10 ta' Jannar 1977, liema kera qatt ma giet accettata mir-rikorrenti u ghadha depozitata l-Qorti.

8. Illi b'ittra ohra tat-23 ta' Jannar 1979, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument H", is-Segretarju tad-Djar kellu l-pjacir jinforma lill-intimat Charles Galea illi d-Dipartiment tad-Djar kien iddecieda illi l-fond de quo illi antecedentement kien giet allokat lill-intimat Charles Galea b'mod "temporanju", issa seta' jkompli jigi okkupat minnu "ghal kollox".

9. Illi llum l-gurnata, l-fond ghandu okkupat mill-intimati Carmel sive Charles Galea u Maria Rosaria sive Lucy Galea, li fil-fond maghhom jghixu wkoll tlett persuni ohra, u cioe Jasmine Marie Galea (K.I. 260500L), Louis Galea (K.I. 231270M) u Ryan Galea (K.I. 494286M), presumibbilment ulied l-intimati Galea, u dan kif jirrizulta minn estratt tar-Registru Elettorali ta' April 2019, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument I".

10. Illi l-intimati konjugi Galea, kif diga` inghad, inghataw il-pussess tal-istess fond minghand l-intimata Awtorita` tad-Djar bis-sahha tar-rekwizizzjoni fuq msemmija u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti odjerni jew l-antekawza minnhom.

11. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, r-rikorrenti huma intitolati illi jitolbu reviżjoni tal-kera dovuta, sabiex din tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu jew kwalsiasi ammont iehor verjrui li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit.

12. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-Test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

13. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar

ta’ abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m’ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Carmel sive Charles Galea (K.I. 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I. 824349M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b’referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f’dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 85, Triq id-Duluri, l-Hamrun, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Carmel sive Charles Galea (K.I. 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I. 824349M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b’effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f’kaz illi l-intimati Carmel sive Charles Galea (K.I. 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I. 824349M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta’ Gunju 2021.

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 27 ta’ Ottubru 2021 (fol 63) fejn gie eccepit:

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Francesco Azzopardi.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jig 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 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa 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 1-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 jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Carmel sive Charles Galea (K.I Nru 1098144M) u Maria Rosaria sive Lucy Galea (K.I Nru 824349M) datata 8 ta' Novembru 2021 (fol 67) fejn gie eccepit:

1.Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 85, Triq id-Duluri, Hamrun taht titolu validu ta' kera.

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem hallsu l-kera dovuta, liema kera huma dejjem ddepozitawa taht l-Awtorita' tal-Qorti stante li mill-bidu, s-sidien qatt ma accettaw kera minghandhom. Oltre dan, huma dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrelvaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza u ma ghandhomx Kapital u wisq anqas immobli. Ghalhekk ghandhom jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konswegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

5. Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li meta huma hadu l-fond f'idejhom, dan kien fi stat ta' abbandun totali.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 85, Triq id-Duluri, Hamrun f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgumbraw mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-proprejatarji tal-fond in meritu li gie ghandhom b'wirt mill-mejjet missierhom u nannuwhom Francesco Azzopardi, li da parti tieghu kien akkwista l-fond bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Mejju 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok A fol 6). Francesco Azzopardi miet fit-2 ta' April 1982 u l-wirt tieghu ddevolva skond testment tas-27 ta' Frar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok B – fol 24) fejn huwa nnomina lis-sitt uliedu, u cioe r-rikorrenti odjerni Mary, Lucrezio, Peter, Carmel, Francis Constantine ahwa Azzopardi, flimkien mal-mejjet huhom Joseph Azzopardi, bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollu. Dan il-wirt gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2536/1982, tat-22 ta' Lulju 1982 (Dok C – fol 30). Kwantu ghall-wirt ta' Joseph Azzopardi, dan miet intestat fl-1 ta' Lulju 1985 u l-wirt tieghu ghalhekk iddevolva *ex lege* fuq it-tliet uliedu r-rikorrenti Franklin Azzopardi, Louise Azzopardi u Rita Gauci, ahwa Azzopardi, kif jirrizulta mid-denunzja 2835/87 (Dok D – fol 34).

Il-fond huwa llum okkupat mill-intimati li da parti taghhom jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond in kwistjoni.

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 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt

liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn 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-intimati jitqiesu li tissodisfa 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.**

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-14 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Carmel Galea kellu 76 sena filwaqt li martu kellha 71 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 u €46,500 rispettivament ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti biss minn pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kien fl-ammont ta' €15,270.

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 jirriżulta li l-intimati għandhom kont wiehed savings mal-HSBC Bank (Malta) plc li fih bilanc ta' €5,548 kif jidher mill-consolidated customer position sheet.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-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 4A tal-Kap. 69.

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 Mario Cassar u Philip Grech (fol 73), **li wara li aċċedew fil-fond fid-29 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €140,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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' €140,000.**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati

rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. 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.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalita' hija identika.

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 talKapitolu 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 lKera 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)
Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

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 talimsemmi 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:

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

"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 kif jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera 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' €2,800 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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 li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa in parte t-tieni u t-tielet talbiet attrici fis-sens illi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 85, Triq id-Duluri, Hamrun għandha tiġi riveduta u awmentata għal elfejn u tminn mitt Ewro (€2,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-

fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jichad ir-raba talba.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar 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' Gunju 2022