BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Anthony Bonnici I.D. 701639(M)
Faustino Bonnici I.D. 53249(M)
Andy Bonnici I.D. 0126874(M)
Mary Grace Bonnici I.D. 50456(M)
Margaret Farrugia I.D. 57858(M)
Hilda Vella I.D. 748445(M)
Edward Bonnici I.D. 473360(M) u
Ruth Sarah Pace I.D. 423470(M) u
Klaus Raphael Falzon I.D. 0412273(M) bhala kuraturi tal-interdetta Marija Falzon I.D. 592341(M)

Vs

Joseph Bonnici I.D. 27844(M) u
Frances Bonnici I.D. 889444(M)

U

Awtorita` tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)

Kawża Numru : 39
Rikors Numru : 849/2021NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Anthony Bonnici I.D 701639M et datat 5 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1.Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Michelina Bonnici u John Mary Bonnici kienu akkwistaw bicca art fit-Triq id-Duluri, Zejtun, li fuqha bnew il-fond bin-numru 23, gia' 19, Triq id-Duluri, Zejtun. Kopja tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u markat **Dok A.**

2. Illi Michelina Bonnici u john Mary Bonnici fl-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sebgha u sebghin krew il-fond bin-numru 23, gia 19, Triq id-Duluri, Zejtun, lil wiehed mit-tfal taghhom u cioe' lill-intimat Joseph Bonnici. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u markata **Dok B.**

3. Illi l-imsemmijin Michelina Bonnici u John Mary Bonnici mietu fil-15 ta' Novembru tas-sena 1982 u fis-27 ta' April tas-sena 1992 rispettivament, u l-wirt taghhom iddevolva a favur uliedhom kollha u cioe' Anthony Bonnici, Mary Falzon, Joseph Bonnici, Hilda Vella, Faustino Bonnici, Carmelo Bonnici, Edward Bonnici u Margaret Farrugia u dan peress illi mietu ab intestato. Kopja tac-certikfati tal-mewt, kopja tad-dikjarazjonijiet causa mortis u kopja tar-rickerki testmentarji hawn annessi u markati **Dok C1, Dok C2, Dok D1, Dok D2, Dok E1, u Dok E2.**

4. Illi Carmelo Bonnici miet fis-27 ta' Lulju tas-sena 2020 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta datat 3 ta' Settembru tas-sena 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef. Kopja tac-certikifat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis u kopja tat-testment unica charta hawn annessi u markati **Dok F, Dok G, Dok H, Dok I.**

5. Illi in froza ta' dan it-testment, Carmelo Bonnici halla lil martu Mary Grace Bonnici bhala uzufruttwarja tal-assi kollha tieghu, filwaqt illi nnomina lil ibnu Andy Bonnici eredi universali ta' gidu kollu.

6. Illi fis-sena elfejn u sittax (2016), Mary Falzon kienet giet interdetta permezz ta' digriet numru 474/2016 u dak iz-zmien kien gie nominat bhala kuratur tar-ragel taghha Louis Falzon. Illi Louis Falzon miet u uliedha u cioe' Ruth Sarah Pace u Klaus Raphael Falzon, permezz ta' digriet numru 1671/2020 gew nominate kuraturi ta' ommhom minflok missierhom, Kopja tad-digriet hawn annessa u markata **Dok J.**

7. Illi l-intimati qedghin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qedghdin prezentament ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u tmien euro u erbghin centezmu (€208.40) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.

8. Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom id-dritt jitolbdu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

9. Illi fl-istajdu inizjali tal-procedimenti dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Bonnici li jinsab fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)mahruga taht l-artikolu 1622 A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostituwhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 t' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2020.

10. Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Bonnici ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-ikwilini tal-fond numru 23 gia' 19, Triq id-Duluri, Zejtun, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabiliti fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga that l-Artikolu 1622 A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostituwhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2020.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru 23, gia' 19, Triq id-Duluri, Zejtun, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4 A (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Jordna li f'kaz illi l-intimati Bonnici ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati fi zmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' **Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)** datata 17 ta' Dicembru 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-dikjarzzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk l-atturi wirtu il-fond de quo.
>
> 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-Awotrita' tad-Djar ghadha 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 kollhu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.
>
> Illi l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.
>
> Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.
>
> Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.
>
> Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.
>
> Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' **Joseph u Frances konjugi Bonnici** datata 25 ta' Marzu 2022 (fol 102) fejn gie eccepit:

1. Illi, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet spettanti lill-konvenuti u dak kollhu kontenut fuq din ir-risposta, l-pretensjonijiet kollha vantanti mill-atturi fir-rikors

taghhom huma kollha infondanti filf-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi muri waqt il-kors tat-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi, preliminarjament l-atturi iridu juru li l-estremi tal-Art. 12B tal-Kap 158 huma applikabbli f'din il-vertenza u dana billi juru inter alia, it-titolu taghhom bhala sidien tal-fond mertu tal-lokazzjoni imsemmija fir-rikors promutur taghhom u dana billi tigi pprezentata l-ahjar prova;

3. Illi, preliminarjament ukoll, jigi rilevat li l-konvenut Jospeh Bonnici huwa propjetarju ta' sehem indiviz mill-fond mertu tal-lokazzjoni premessa u ghaldaqstant kwalsiasji kirja u awment taghha hu ghandu sehem minnha mill-poter tal-genituri tieghu u ghaldaqstant minn kwalsijiasi awment dovut, jekk dan l-Onorabbli Bord jilqa' it-talbiet tal-atturi, ghandhom jigi skontat favurih ghas-sehem tieghu;

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-konvenuti ilhom jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera ghal zmien twil hafna u illum huma, jew min minnhom, huma penzjonanti b'mezzi limitati immens u ghaldaqstant ghandu jsir it-test preskritt mill-ligi qabel biss ma jigu ikkunsidrati elementi ohra tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif diga mitlub mill-istess atturi u ordnat minn dan l-Onorabbli Bord;

5. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, l-konvenuti jirrelevaw li, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li jawmenta il-kirja entro l-parametri stabbiliti mill-ligi ghandu jinghata debitu rikonoxximent tal-benefikati u spejjez mahruga mill-konvenuti tul il-perjodu lokatizzju kollu, li ammess grazia argomenti li l-kirja hija fi kliem ir-rikorrenti wahda irrizorja, tanto quanto kienet irrizorja l-komportament tal-lokaturi li qatt ma kkontribwew ghall-ispejjez stroadinarji tal-manutenzjoni tal-fond lokat;

Ghaldaqstant, ghal motivi premessi u l-provi kollha producciblì fl-istadju opportun tas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera ghandha tixhad it-talbiet kollha attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' din l-istanza, u l-imghax legali, kollha kontra l-attrici.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmentaw il-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 23 ġja 19, Triq id-Duluri, Żejtun f'kaz li l-intimati jikkwalifikaw mit-test tal-mezzi jew fin-nuqqas jordna l-izgumbrament. L-art fuqha jinsab mibni l-fond in meritu ġiet oriġinarjament akkwistata mill-antekawża tar-rikorrenti, Michelina u John Mary Bonnici u li fuqha bnew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri (Dok A – fol 5 et seq). Fl-1 ta' Lulju 1977 Michelina u John Mary Bonnici krew il-fond lil binhom l-intimat hekk kif jidher minn kopji tal-ktieb tal-kera (Dok B – fol 8 et seq). Michelina u John Mary Bonnici mietu ab intestato (Dok C1 sa E2 – fol 31 et seq) fil-15 ta' Novembru 1982 u 27 ta' April 1992 rispettivament u l-wirt tagħhom iddevolva fuq uliedhom Anthony Bonnici, Mary Falzon, Joseph Bonnici, Hilda Vella, Faustino Bonnici, Carmelo Bonnici, Edward Bonnici u Margaret Farrugia.

Carmelo Bonnici miet fis-27 ta' Lulju 2020 u l-wirt tiegħu iddevolva permezz ta' testment unica charta tat-3 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef permezz ta' liema ħalla lil martu Mary Grace Bonnici użufruttwarja filwaqt li nnomina lil ibnu Andy Bonnici eredi universali (Dok F sa I – fol 45 et seq). Fl-2016 Mary Falzon ġiet interdetta permezz ta' tad-digriet numru 474/2016 u llum il-kuraturi tagħha huma r-rikorrenti Ruth Sarah Pace u Klaus Raphael Falzon (Dok J – fol 54 et seq).

Fil-preżent il-kera mħallsa mill-intimati hija ta' €208.40.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Margaret Farrugia (Dok MF – fol 98).

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 jissodisfaw il-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 ta' nota tas-26 ta' Jannar 2022 li biha l-intimati pprezentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi, jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 76 sena (Dok A). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni, għotjiet, dividendi u imgħaxijiet li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tal-intimati kien ta' €13,038.91 (Dok B).

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 żewġ kontijiet bankarji, wieħed savings mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €178.59 (Dok E) u kont ieħor mal-HSBC Malta Bank plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €17,297.63 u li flimkien jagħmlu €17,476.22 filwaqt li kellhom €100 fi flus kontanti u għalhekk it-total huwa ta' €17,576.22. Mir-riċerki tal-attiv u l-passiv tal-intimati jirriżulta li m'għandhomx proprjeta immobbli ghajr sehem ta' 1/8 indiviz favur l-intimat mill-proprjeta in meritu.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx bl-ebda mod kontestati, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati u 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 Robert Musumeci u l-Perit Kylie Anne Borg Marks (fol 69 et seq), li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Frar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €160,000. 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' mija u sittin elf Ewro (€160,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li 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 taħt 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 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 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:

"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."

---

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

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".

Kwantu ghall-eccezzjoni tal-intimati enumerata hamsa (5) ossia rigward allegati benefikati mwettqa minnhom, il-Bord filwaqt li jiddikjara li l-intimati ma gabu ebda prova rigward tali allegati benefikati, jaghmel referenza ghall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawza **Mary Mifsud vs Stephen Borg** (Rik Nru: 63/2019) deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ….. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti, jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a benefiċċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-hsieb u jaghmlu tieghu u ghalhekk ser jichad l-istess eccezzjoni.

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 jirrizultaw *inter alia* mit-test tal-mezzi (ii) l-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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta'

€3,200 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza b'dan illi mill-kera dovuta għandu jonqos sehem l-intimat mill-fond stante li huwa wieħed mis-sidien ai termini tal-Art. 4A(9) tal-Kap 69.

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 li l-intimati huma inkwilini tal-fond 23 ġja 19, Triq id-Duluri, Żejtun ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati għall-fond 23 ġja 19, Triq id-Duluri, Żejtun għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza b'dan illi mill-kera dovuta għandu jitnaqqas sehem l-intimat Joseph Bonnici stante li huwa wieħed mis-sidien tal-fond imsemmi; filwaqt li jiċħad il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi kif ukoll jiċħad dik il-parti tat-talba dwar proveddiment f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

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.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur **27 ta' Gunju 2022**