BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Josephine Portelli (K.I 0695831M), Mary Parretti (K.I 2333326M) u Elvira Portelli (K.I 656334M)

Vs

Carmelo (K.I 0365046M) u Maria (K.I 0658645M) konjugi Decelis

U

L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Kawża Numru : 41
Rikors Numru : 863/2021NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Josephine Portelli (K.I 0695831M) et datat 9 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1.Illi r-rikorrenti ahwa huma proprejatrji tal-fond bin-numru 59, 'Sunrise' Triq il-Fuhharin, Birkirkara, aktar qabel maghruf bhala 123, 'Sunrise' Triq il-Fuhharin B'Kara u aktar qabel bhala l-fond bla numru msemmi 'Sunrise' f'Triq Papa Urbanu VIII, Birkirkara (Il-Fond);

2. Illi l-fond gie originarajament akkwistat minn omm r-rikorrenti Susanna Hale permezz tal-kuntratt ta' bejgh u xiri b'titolu ta' sub-cens annwu u perpetwu minghand Alfred Micallef fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat is-7 ta' Dicembru 1965 (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala '**Dok JP1'**;

3. Illi f'April tas-sena 1972, Susanna Hale kkoncediet il-Fond a favur tal-intimati Carmelo u Maria konjugi Decelis b'titolu ta' kirja versu l-kera ta' mitt Lira Maltija (LM 100) fis-sena pagabbli kull tlett xhur. Illi matul is-snin il-kera awmentata diversi drabi, u prezentament l-ammont mhallas mill-intimati huwa s-somma ta' hames mija u hamsin Euro (€550) fis-sena pagabbli kull tlett xhur;

4. Illi permezz tat-testment quddiem in-Nutar Dottor Nathalie Guillaumier datat it-30 ta' Gunju 1998, omm ir-rikorrenti Susanna Hale, innominat bhala eredi universali taghha lil uliedha kollha. Permezz tal-istess testament, Susannah Hale halliet b'titolu ta' prelegat b'ishma ndaqs bejnithom a favur tar-rikorrenti il-Fond msemmi (kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok JP2'**)

5. Illi nhar it-23 ta' Frar 1998, l-imsemmija Susanna Hale mietet u ghaldaqstant il-Fond ddevolva fuq ir-rikorrenti wara id-debita dikjarazzjoni causa mortis datata l-1 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Caroline Abela Rausi (kopja liema qieghda tigi hawn annessa bhala '**Dok JP3'**)

6. Illi in vista' tal-fatt illi l-fond gie akkwistat b'titolu ta' sub-cens annwu u perpetwu, ir-rikorrenti pprocedew bil-fidi tac-cens tal-Fond ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan permezz tac-cedola ddepozitata fir-registru tal-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar l-14 t' Ottubru 2004 (kopja ta' liema tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok JP4'**)

7. Illi l-kera li l-intimati konjugi Decelis qedghin jhallsu hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-propjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-propjeta', u dan minhabba l-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija wahda protetta bid-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi fid-dawl ta' dak appena premess, l-esponenti intavolaw proceduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et' (bin-numru ta' referenza 657/2021GM) fejn qedghin jitolbu dikjarazzjoni illi d-dispozzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li taw lill-intimati konjugi Decelisi d-dritt li jibghqu jghixu fil-Fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-artikolu 3 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom, u ghaldaqstant il-Gvern ta' Malta ghandu jaghmel tajjeb ghad-danni kkawzati;

9. Illi permezz tal-artikolu 4 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti ricentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti nghataw il-jedd sabiex jipprezentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u dan strettament minghjar pregudizzju ghall-proceduri msemmija quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord saiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:-

i. Jordna t-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Decelis ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Lesgislazzjoni Sussidarja 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta) u taghti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;

ii. F'kaz illi l-intimati konjugi Decelis jissodisfaw it-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedu l-kera attwali fuq il-fond bin-numru 59, 'Sunrise', Triq il-Fuhharin, Birkirkara, ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentament jordna lill-intimati konjugi Decelis sabiex jibdew ihallsu lill-esponenti l-kera hekk awmentata;

iii. F'kaz illi l-konjugi Decelis ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Decelis ghandhom jizgombraw mill-fond fi zmien sentejn dekoribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumens xieraq stabbilit skont il-ligi ghal dak il-perjodu ta' sentejn;

iv. Jaghti kull provvediment iehor skont il-ligi li jista' jkun necessarju u opportun.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ghall-jedd tal-esponenti sabiex jinghataw kera aktar gholja pendente lite skont l-artikolu 12B (6) u ghall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 20 ta' Dicembru 2021 (fol 34) 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-defunta Susanna Hale.

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 il-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. Meta 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 jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Carmelo u Maria konjugi Decelis datata 20 ta' Dicembru 2021 (fol 37) fejn gie eccepit:

1.Illi l-esponenti huma l-inkwilini tad-dar in kwistjoni u sta ghalieha ukoll li tirrispondi ghal din il-kawza;

2. U fit-tieni lok illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tmexxi l-kawza abbazi tal-Ligi;

3. Illi fit-tielet lok ghandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u jigi stabbilit jekk jigi sodisfatt jew le halli jinghata s-sentenza opportuna billi tibqghu fil-fond.

4. Illi din il-Qorti ghandha tara meta r-rikorrenti saret sid tad-dar.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma ngunti in subizzjoni.

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. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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 59, "Sunrise" Triq il-Fuħħarin qabel Triq Papa Urbanu VIII, Birkirkara. Il-fond ġie oriġinarjament akkwistat minn omm ir-rikorrenti Susanna Hale permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri b'titolu ta' sub-ċens annwu u perpetwu fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-7 ta' Diċembru 1965 (Dok JP1 – fol 7 et seq). F'April 1972 Susanna Hale ikkonċediet il-fond favur l-intimati b'titolu ta' kirja versu l-kera annwa ta' Lm100 pagabbli kull tlett xhur. Fil-preżent il-kera annwa hija ta' €550. Fit-23 ta' Frar 1998 mietet Susanna Hale. Permezz ta' testment tat-30 ta' Ġunju 1998 hija nnominat bħala eredi universali lil uliedha kollha u ħalliet bi prelegat il-fond lir-rikorrenti (Dok JP2 – fol 13 et seq) hekk kif jidher ukoll mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Caroline Abela Rausi (Dok JP3 – fol 16 et seq). Ir-rikorrenti ntavolaw ukoll proċeduri kostituzzjonali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Josephine Portelli (Dok JP5 – fol 47) u r-riċerki tal-attiv u l-passiv tar-rikorrenti l-oħra u ta' Sussana Hale (Dok JP6 – 48 et seq).

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 pprezentata fl-20 ta' Jannar 2022 l-intimati pprezentaw id-dokumenti relattivi rigward it-test tal-mezzi. Dawn gew kkonfermati bil-gurament mill-intimat fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2021 fejn xehed l-intimat li apparti li kkonferma tali dokumenti xehed ukoll li m'ghandu ebda proprjeta immobiljari ohra ghajr dawk imsemmija fit-test tal-mezzi ossia nofs il-fond 5, Alley 2, High Street Qormi u nofs qabar gewwa l-Addolorata.

Mid-dokumenti tat-test tal-mezzi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 74 sena u l-intimata 75 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 u €50,000 rispettivament ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar u għotjiet li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tal-intimati flimkien kien ta' €14,197.15.

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-intimat għandu żewġ kontijiet mal-Bank of Valletta – wieħed savings plc b'bilanċ ta' €7,827.10 u ieħor kurrenti b'bilanċ ta' €0.68 f'Diċembru 2020. L-intimat għandu wkoll tlett kontijiet bankarji oħra mal-HSBC Bank Malta plc – wieħed kurrenti b'bilanċ ta' €2.33, ieħor savings b'bilanċ ta' €11,134.90 u ieħor savings b'bilanċ ta' €2,726.54 f'Diċembru 2020. L-intimata għandha żewġ kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc – wieħed savings b'bilanċ ta' €565.79 u ieħor b'bilanċ ta' €17.29 f'Diċembru 2020. Hija għandha wkoll kont bankarju savings mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €2,353.05 f'Diċembru 2020. L-intimat għandu wkoll żewġ poloz tal-assikurazzjoni ma' SunLife Financial of Canada b'surrender values ta' €5674 u €17,717 rispettivament kif ukoll l-intimati ghandhom investimenti reġistrati mal-Malta Stock Exchange u Jesmond Mizzi Financial Advisors fil-valur komplessiv ta' €61,259.57 fis-sena 2020. L-intimat ghandu wkoll tlitt *funds* mal-HSBC Malta Funds SICAV plc bil-valur ta' €4,669, €8,853 u €7,999 rispettivament. B'hekk it-total tal-kapital u investimenti tal-intimati jammonta ghal ftit inqas minn €130,800. Jirriżulta wkoll li l-intimat jipposjedi sehem indiviż ta nofs flimkien ma' ħuh tad-dar 5, Alley 2, High Street Qormi u qabar gewwa l-Addolorata. Id-dar gewwa Hal Qormi giet valutata mill-Perit Saviour Borg f'April 2008 fil-valur ta' €80,000.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma gewx 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 Valerio Schembri u l-Perit Diane Marie Psaila, li wara li aċċedew fil-fond fl-10 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000 (fol 41 et seq). 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 elf Ewro (€200,000).**

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."

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 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' €4,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

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 tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għall-fond 59, 'Sunrise' Triq il-Fuħħarin, Birkirkara ghandha tigi riveduta u tawmenta għal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta;

3. Jiċħad it-tielet u r-raba' talba;

4. 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