



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Seduta tal-Illum 11 ta' Lulju, 2022.**

**Bridget Calleja (K.I 660761M)**

**Vs**

**Anna Maria sive Annie Pisani (K.I 900054M)**

**Awtorita' tad-Djar**

**Kawża Numru : 8**

**Rikors Numru : 500/2021 NB**

**Il-Bord,**

### **I. PRELIMINARI**

**Ra r-rikors ta' Bridget Calleja (K.I 660761M) datat 19 ta' Awwissu 2021 fejn gie premiss:**

- 1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira li hija akkwistat per via di successione mill-wirt ta' nannuha ossia Philip Agius li miet fit-3 ta' Marzu 1973 u fejn il-wirt tieghu ddevolva fuqha u fuq l-ahwa tar-rikorrenti bhala eredi universali skond testament tal-15 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".**
- 2. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".**

3. Illi l-wirt tal-istess Philip Agius gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ilu aktar minn ghaxar snin dan m'ghandux ghalfejn jigi pprezentat.
4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-'**Dokument C**' hawn anness.
5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-mejjet Raymond Pisani ossia r-ragel tar-rikorrenti Anna Maria sive Annie Pisani ghall-ahhar circa 45 sena bil-kera miżera ta' Lm80.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur, wara li kien gie hekk lokat minn hu r-rikorrenti, ossia Raymond Agius, kif jirrizulta minn skrittura privata ffirmata fin-1978 hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D" u lllum bil-kera ta' **€250** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E".
6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Pisani qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€250** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.
7. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.
8. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.
9. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

**GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-**

- I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimata **Anna Maria sive Annie Pisani (KI900054 M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *Block 2, New Brighton Buildings Flat*

2, *Triq San Albert, Gzira* u tikkwalifika bhala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

- II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Anna Maria sive Annie Pisani (KI900054 M)** fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.
- III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 *Block 2, New Brighton Buildings Flat 2, Triq San Albert, Gzira* u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
- IV. **Jordna**, f'kaz illi l-intimata **Anna Maria sive Annie Pisani (KI900054 M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata 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 29 ta' Settembru 2021 (fol 30) 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 jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Philip Agius.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U

ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbatu l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin 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 l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk 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 taghhom.

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

**Ra r-risposta ta' Anna Maria sive Annie Pisani detentrici tal-karta tal-identita' numru 900054M datata 24 ta' Novembru 2021 (fol 40) fejn gie exceptit:**

1. Illi preliminarjment sta ghar-rikorrenti li ggib prova sufficjenti tat-titolu li hija tgawdi fuq il-fond bl-indirizz Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti hija pensjonanta, u tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiccx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija ghamlu fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera rivduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha thallas il-massimu persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasl sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

6. Illi fi kwalunkw kas u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandha tivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali ma tkun tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi hija wkoll intimata f'dawn il-proceudri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha.

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

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

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' April 2022 fejn il-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond in meritu f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex tizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mill-provi illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira li hija akkwistat per via di successione mill-wirt ta' nannuha ossia Philip Agius li miet fit-3 ta' Marzu 1973 u fejn il-wirt tieghu ddevolva fuqha u fuq l-ahwa tar-rikorrenti bhala eredi universali skond testment tal-15 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza (Dok A – fol 5). Sussegwentement il-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza (Dok B – fol 10). Dan il-fond ilu mikri lill-mejjet Raymond Pisani, zewg l-intimata Anna Maria sive Annie Pisani, għall-ahhar circa 45 sena, wara li kien gie hekk lokat minn hu r-rikorrenti, Raymond Agius (Dok D – fol 19) u llum bil-kera ta' **€250** fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawza 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'inhw meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi pprezentati b'nota tas-16 ta' Dicembru 2021 jirrizulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 66 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva illi d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul tagħha fil-perijodu rilevanti ossia 2020 kien jikkonsisti mill-pensjoni tar-romol u ghotja fl-ammont ta' €13,846.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimata għandha investimenti registrati mal-Malta Stock Exchange (Dok C) ossia Simonds Farsons Cisk Ordinary Shares fl-ammont ta' 1400 u Trident Estates plc Ordinary Shares ukoll fl-ammont ta' 1400. Inoltre l-intimata għandha zewg kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc: (1) savings account li fih bilanc ta' € 2,326; (2) Savings account li fih bilanc ta' € 3,321.

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-intimata tissodisfa 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 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 tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montaldo, **li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €190,000.** Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €190,000.**

Kwantu għall-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 jhallas b’kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta’ kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqa 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 jithallas 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 applikabli 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’kazijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinzamm 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 Cesario 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 tliet 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'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera vicin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jaqis 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-Awtorità 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**<sup>1</sup> 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-legiżlatur 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:

---

<sup>1</sup> App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021



*“Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera 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 pprezentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda 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 pprezentat 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 pprezentat 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 tiċċdu”.*

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirrizultaw f’dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata 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’ beneficiċċju 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 ttiħ il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f’dan il-każ għandha tkun ta’ €3,800 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b’effett mid-data ta’ din is-sentenza.

### **III. KONKLUŻJONI.**

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mirrisposti tal-intimata u tal-Awtorita’ tad-Djar billi:-

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in meritu.
2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.
3. Jilqa in parte t-tielet talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira għandha tiġi riveduta u

awmentata għal tlett elef u tminn mitt Ewro (€3,800) 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 għandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €1,900 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċċhad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jiċċhad ir-raba talba in toto.

5. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbaġhti l-ispejjeż tagħha.

**Moqrija.**

**Dr. Noel Bartolo**  
**MAGISTRAT**

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

**11 ta' Lulju 2022**