BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Patricia Curmi (K.I 335066M)
Graziella Pullicino (K.I 0035270M); u
Stephanie Mose' Pullicino (K.I 0254564M)

vs

Edmea Baldacchino (K.I 544547M)
u
L-Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 22
Rikors Numru : 1013/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Patricia Curmi (K.I 335066M) et datat 14 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 37, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema li huwa mikri lil intimata Edmea Baldacchino versu l-kera ta' €209.00 fis-sena.

ii. Illi l-fond kien originarjament proprjeta' indiviza tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar 2003. Illi l-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn huwa nnomina bhala eredi tieghu lit-tliet uliedu r-rikorrenti odjerni, kif soggett ghall-uzufrutt ta' martu Eileen Pullicino.

iii. Illi Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006.

iv. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", l-atturi ddikjaraw l-eredita tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallsu t-taxxa appozita fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

v. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B" il-fond in kwistjoni fost affarjiet ohra mess lir-rikorrenti.

vi. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil antekawza tal-intimata Edmea Baldacchino bil-kera miżera, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €209.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur.

vii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

viii. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Baldacchino qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €209 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.

ix. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

xi. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimata Baldacchino bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur

lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

xii. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

xiii. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

xiv. 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-kerrejj 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-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

xv. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj 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 premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Edmea Baldacchino (K.I. 544547M) hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 37, Triq Sant' Antnin, Tas- Sliema u jikkwalifika bhala kerrejj 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.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Edmea Baldacchino (K.I. 544547M) 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-kerrejj 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-37, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimat Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat 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 2 ta' Frar 2022 (fol 37) 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-defunti Anthony Pullicino.

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 tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li 1-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-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 taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Edmea Baldacchino detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 0544547M datata 9 ta' Frar 2022 (fol 41) fejn ġie eccepit:

1.Illi fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 37, Triq Sant' Antnin, Tas Sliema, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif jigi pruvat waqt is-smiegh ta' dan il-kaz;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in tot stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

3. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti ghandhom jgibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem agixxiet skont id-dispozzijonijiet tal-ligi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini ta' l-istess ligi, sahansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirrizulta mil-ismijiet tal-kawza de quo, u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-ligi, u dejjem hallset il-kera fil-hin dan kif jigi pruvat waqt it-tratazzjoni ta' din il-kawza;

5. Illi bla hsara ghas-suespost ghandu wkoll jinghad, illi jekk l-esponenti ghamlet x-xogholijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, dan ghandu wkoll jittiehed in kosniderazzjoni meta dan l-onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

6. Illi ghandu wkoll jinghad, l-esponenti qieghda tgwadi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kis stabbilita' taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholow mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni;

7. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod specjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu igarrbu r-rikorrenti. Ghaldaqstant peremzz ta' dawn id-dizpozzjonijiet godda, l-intimata tista' tibqa' tistrieh fuq id-dizpozzjonijiet tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

8. Illi minghajr pregudizzju, l-Ligi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u ghalhekk il-Ligi m'hix tassattiva f'dan il-percentwal u fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jezistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur ghal-massimu stabbilit bil-Ligi;

9. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili. Ghaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha;

10. Illi l-propjeta' hija l-uniku residenza li ghandha l-esponenti, kif ukoll li hija m'ghandiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha propjeta' alternattiva;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tar-rikors premess, dan l-onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ghandu jichad it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawn ta' din l-istanzi, kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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 mhux kontestat illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 37, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema li huwa mikri lil intimata Edmea Baldacchino. Il-fond kien originarjament proprjeta' indiviza missier ir-rikorrenti Anthony Pullicino, li miet fit-12 ta' Frar 2003 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fejn huwa nnomina bhala eredi tieghu lit-tliet uliedu r-rikorrenti odjerni, kif soggett ghall-uzufrutt ta' martu Eileen Pullicino. L-imsemmija Eileen Pullicino mietet fil-25 ta' Marzu 2006. B'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dok A – fol 5) l-atturi ddikjaraw l-eredita tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino. B'kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood (DokB – fol 19) il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti. Dan il-fond ilu mikri lil antekawza tal-intimata Edmea Baldacchino ghal zmien twil llum qed tithallas kera ta' €209 fis-sena.

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-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 ppreżentati b'nota tas-16 ta' Frar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 73 sena. Zewg l-intimata Giovanni Baldacchino miet fl-10 ta' Lulju 2011. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva illi d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul taghha fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti mill-pensjoni tar-romol u assistenza ghal mard fl-ammont ta' €12,203.

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-intimata ghandha tlitt kontijiet mal-Bank of Valletta plc: (1) term deposit li fih bilanc ta' € 5000 (Dok E); (2) current account li fih bilanc ta' € 990 (Dok F) u (3) savings account li fih bilanc ta' € 7,669 (Dok G).

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 tieghu l-Perit Robert Musumeci u Bernice Van Dijk (fol 47), **li wara li aċċedew fil-fond fl-24 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €300,000**. 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' €300,000.**

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

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

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-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' 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' €6,000 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-intimat 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 37, Triq Sant Antnin, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta u awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) 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 (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €3,000 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 jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jichad ir-raba talba in toto.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

11 ta' Lulju 2022