BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Vincent Spiteri (K.I 490663M)
Antoinette Zammit (K.I 340561M)
Dolores Micallef (K.I 460866M)
Gaetano Spiteri (K.I 149470M)

vs

Carmel artolo (K.I 548249M)
Maria Lourdes Bartolo (K.I 780849M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 13
Rikors Numru : 719/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Vincent Spiteri et datat 7 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond, 68, 'Framarter', Sqaq Nru. 2, Triq Pawlu Magri, Hal Luqa, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredita` ta'

ommhom, Maria Stella Spiteri, li mietet, fit-8 ta' Marzu tas-sena 1991, (Certifikat tal-Mewt ta' Maria Stella Spiteri anness, Dok. 'A') u li mietet intestata, kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji kemm pubblici u kemm sigrieta (Dok. 'B' ricerka testmenti pubblici, u Dok. 'C', ricerka testmenti sigrieti). Il-wirt ta' ommhom gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni Numru 1054/1991. Stante li ghaddew aktar minn tletin (30) sena mill-mewt ta' ommhom, m'hijiex mehtiega kopja ta' tali denunzja li tigi esebita f'dawn l-atti;

2. Illi omm ir-rikorrenti, d-defunta Maria Stella Spiteri, kienet ikkoncediet il-fond mertu ta' dan ir-rikors permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni sub-emfitewtika temporanja ta' sbatax-il (17) sena, datat il-15 ta' Gunju 1975, in atti n-Nutar Dottor Joseph Agius, ghall-prezz ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) fis-sena, lill-intimati, l-konjugi, Carmel Bartolo u Maria Lourdes Bartolo. Kopja tal-kuntratt imsemmi flimkien man-Nota tal-Insinwa Numru 5533/1975 huma esebiti u mmarkati bhala, Dok. 'D';

3. Illi l-fond in kwistjoni li ppervjena lir-rikorrenti kif jirrizulta mill-istess dokumenti esebiti mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. 'E' hawn anness.

4. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Gunju 1992 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-konjugi Bartolo kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena.

5. Illi l-kera tal-fond sar Lm160.00c fis-sena u rega' gie awmentat fis-sena2007.

6. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera rega' giet awmentata u baqa tigi hekk awmentata sa llum meta l-kera attwali tal-fond hija ta' €602 fis-sena.

7. Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti u l-antekawza minnhom, liema kera ma setghet qatt tigi ricevuta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

8. Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera prezenti li l-intimati, l-konjugi Bartolo, qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi tammonta ghal €602 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

9. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitlobu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabilliti kundizzjonijiet

godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla preguduzzju ghad-dritt taghhom li jekk ikun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

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

11. Illi fejn il-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

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

1) Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati, l-konjugi, Carmel Bartolo u Maria Lourdes Bartolo, huma l-inkwilini tal-fond, 68, 'Framarter', Triq Pawlu Magri, Sqaq Nru.2, Hal Luqa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, l-konjugi Carmel Bartolo u Maria Lourdes Bartolo bil-karti tal-identita` numri, 548249M, u 780849M rispettivament, għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

3) Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond, 68, 'Framarter', Triq Pawlu Magri, Sqaq Nru.2, Hal Luqa, ghandha tigi riveduta ghal

ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

4) Jordna u jikkundanna lill-intimati, Carmel Bartolo (K.I. 548249M) u Maria Lourdes Bartolo (K.I:780849M) jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.

5) Jordna, f'kaz illi l-intimati, Carmel Bartolo (K.I. 548249M) u Maria Lourdes Bartolo (K.I. 780849M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

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 tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 15 ta' Novembru 2021 (fol 15) 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 wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Maria Stella Spiteri.

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 l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa 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 tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta’ Carmelo Bartolo detentur tal-karta tal-identita’ numru 548249M u Maria Lourdes Bartolo detentrici tal-karta tal-identita’ b’numru 780849M datata 25 ta’ Novembru 2021 (fol 19) fejn ġie eccepit:

1.Illi qabel xejn jinghad li l-intimat ma jismux “Andrew” izda jismu Carmelo Bartolo.

2. Illi l-esponenti m’ghandhom ebda propjeta’ ohra fejn huma jistghu jghixu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

3. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw propjeta’ residenzjali ohra u dan stante l-eta’ taghhom u l-problemi f’sahhithom li ma jippermettulhomx jiehdu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huma ghandhom li jikkonsisti biss f’pesnjoni. Ghaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccawx barra fit-triq.

4. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma’ fatturi ohra, fost l-ohrajn, leta’ tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b’hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-itimati tippermettilhom ihallsu il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

6. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan mnghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi.

7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr preguidzzju ghas-suespost, f’kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jideciedi li l-esponenti ghandhom jivvakaw il-fond jew f’kaz illi l-kera li tigi iffssata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita’ tad-Djar illi qieghda tigi mharka f’dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

8. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta’ bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta’ kera li jogghbu 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 biss issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra d-Digriet tal-21 ta' Gunju 2022 fejn issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza fuq talba tar-rikorrent u l-kawza thalliet ghal-11 ta' Lulju 2022 ghal kontinwazzjoni.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2022 fejn Dr. Vella ghar-rikorrenti pprezenta nota b'dokumenti u d-difensuri tal-partijiet qablu li ma kellhomx xi jzidu u l-kawza giet posposta ghas-sentenza ghallum stess.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent ipproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jordna l-izgumbrament. Jirriżulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond, 68, 'Framarter', Sqaq Nru. 2, Triq Pawlu Magri, Hal Luqa, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredita` ta' ommhom, Maria Stella Spiteri, li mietet intestata, fit-8 ta' Marzu tas-sena 1991. Dan il-wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Omm ir-rikorrenti, d-defunta Maria Stella Spiteri, kienet ikkoncediet il-fond in meritu lill-intimati b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja ghal 17 il-sena permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Gunju 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius(Dok D – fol 7). Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Gunju 1992 izda ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-konjugi Bartolo kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena. Fil-prezent qeda tithallas kera ta' €602 fis-sena.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Gaetano Spiteri fol 25 u kif ukoll in-nota tal-atturi tal-11 ta' Lulju 2022 li permezz taghha pprezentaw ir-ricerki testamentarji tad-defunt missierhom u kif ukoll dikjarazzjoni tan-Nutar Dr. Dorianne Arapa li kkonfermat li l-eredita tal-genituri tar-rikorrenti ghaddiet fuq l-istess rikorrenti.

Il-Bord ra wkoll it-talba tar-rikorrenti ghal korrezzjoni fl-isem tal-intimat liema talba giet milqugha fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2021 (fol 27).

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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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.***

Illi permezz ta' risposta taghhom l-intimati ddikjaraw li jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota dwar it-test tal-mezzi pprezentata fl-20 ta' Dicembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 71 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kien ta' €12,664 skond id-Dikjarazzjoni tal-Hlasijiet ghas-sena 2020 (Dok 'C ').

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 jirrizulta li l-intimati għandhom kont mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimat b'bilanc ta' €23,694 skond il-customer consilidated position sheet mahruga mill-Bank Dok E.

L-intimat iddikjara wkoll li huwa ghandu garage ta' karozza wahda bla numru u bla isem b'access minn drive in privata li tisbokka fuq Valletta Road, Luqa li hu kien xtara b'att tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion tat-28 ta' Novembru 1989 (Dok D)

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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 Mario Cassar u l-Perit Arielle Agius (fol 30), **li wara li aċċedew fil-fond stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €270,000**. 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' €270,000.**

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

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 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 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)

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 tal-imsemmi 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

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

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 jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) il-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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' in parte it-tielet u r-raba talba u jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu 68, Framarter, Triq Pawlu Magri, Sqaq Nru 2, Hal-Luqa għandha tiġi riveduta għal hamest elef u erba mitt Ewro (€5,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,700 kull sitt

xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jichad il-hames talba *in toto*.

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

11 ta' Lulju 2022