# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO**
**B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.**

**Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022**

**L-Avukat Dottor John Seychell Navarro (K.I. 228177M)**

***vs***

**Anthony Girard u martu Patricia Girard**

**Kawża Numru : 1**
**Rikors Numru : 146/2018 NB**

**Il-Bord,**

**I. PRELIMINARI**

**Ra r-rikors ta' Dr. John Seychell Navarro (228177M) datat 1 ta' Ottubru 2018 fejn gie premess:**

Illi l-esponent ghandu bi propjeta' l-appartament internament markat bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali 69, u jismu Brighton Flats, fi Triq Norfolk, Sliema, bil-komunjoni mal-kondomini l-ohrajn tal-partijiet komuni tal-bejt, kif ahjar deskritt u indikat fil-kuntratt tal-akkwist pubblikat min-Nutar Dottor James Grech tal-14 ta' Marzu 2012.

Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli tat-2 ta' Frar 1970, in-nanna tal-esponent Eveyln Seychell kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimat Anthony Girard, fiz-zwieg tieghu mal-intimata Patricia Girard, l-appartament

imsemmi, ghal zmien 20 sena mid-data tal-att, bis-subcens annwu ta' LM120 (ekwivalenti ghal €279.52), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.
Illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika skadiet fit-2 ta' Frar 1990, u l-intimati baqghu jokkupaw dan il-fond b'kiri, ghal skop residenzjali, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti bis-sahha tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u l-kera pagabbli mill-intimati illum, b'effett tal-emendi introdotti bl-Att V tal-2010, u skond l-art. 1531C tal-Kodici Civili, tammonta ghal €657.60 fis-sena.

Illi din il-kera hija irrizorju fic-cirkostanzi tal-esponent u fis-suq tal-lum, kif jinsab ddettaljat fl-opinjoni teknika li ottjena ricentament l-esponent.

Illi l-esponent diga' talab lill-intimati sabiex ihallsu kera oghla, gust fis-suq kurrenti, pero' dawn irrifjutaw, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Art 12B tal-Kap 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-Art. 12B (3) (iii) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-appartament 2, Brighton Flats, 69, Triq Norfolk, Sliema;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn hames snin, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jiirillaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni fis-somma ta' elf tlett mija u hmistax -il Ewro u ghoxrin centezmu (€1315.20) kull sena, jew somma verjuri, b'effett mid-data tas-sentenza;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponent kera rivedut ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh

tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ojra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu l-kirja jew jissulolokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet struttorali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghhom.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali tat-23 ta' Marzu 2018 kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni kompetenti lill-esponent kontra l-istess intimati, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

**Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 9 ta' Ottubru 2018 (fol 47) fejn ġie espost:**

Illi l-Awtorita' tad-Djar f'dan il-kaz giet notifikata bl-atti a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018 li jindika li l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza izda biss bhala intervenuta fil-kawza. F'dan il-kaz l-Awtorita ma ghandiex tbati l-ispejjez.

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

**Ra r-risposta ta' Anthony Girard (KI 733746M) u martu Patricia Girard (KI 439948M) datata 16 ta' Novembru 2018 (fol 50) fejn ġie espost:**

1. Illi prelimarjament, jigi eccepit illi l-Ligi invokata mir-rikorrenti dahlet fis-sehh ricentament sabiex tipprova tikkoregi allegat zbilanc mahluq mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan il-kaz pero' r-rikorrenti akkwista l-fond in kwistjoni bil-konsapevolezza shiha tal-kundizzjonijiet relatati mal-istess u kwindi ma jistax jipprevalixxi ruhu mid-drittijiet u potenzjali rimedji moghtija permezz tal-emenda introdotta permezz tal-Att Numru XXVII tal-2018;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rapport anness mar-rikors promotur redatt mill-Perit Ian Cutajar huwa msejjes fuq fatti erroneji u qieghed jigi kkontestat in toto;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-'market value assessment' kif ukoll ir-rental value assessment' kkunsidrati mill-Perit Ian Cutajar huma altament esagerati;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-mezzi tal-eccipjenti huma limitati u effitavament jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jirrizulta matul il-proceduri;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont ta' kera rivedut minn dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jilhaq il-massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh 2018;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kkunsidrat li l-esponenti huma ta' eta' avvanzata u huma nies li jehtiegu protezzjoni socjali, dan l-Onorabbli Bord ghandu jikkunsidra l-bzonnijiet essenzjali tal-persuna meta u jekk jirrevedi l-ammont, kkunsidrat ukoll li skond il-legislatur fis-sena 1995 (Att nru XXIV ta' l-1995) in-necessitajiet finanzjarji kienu jammontaw ghal tliet mitt lira (Lm 300) fix-xahar, ekwivalenti ghal sitt mija tmienja u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81). Dan qieghed jinghad minhabba li dan huwa l-ammont ta' salarju, paga, beneficcju, pensjoni jew allowance li ma setax jigi kkonfiskat gja mis-sena 1995 u ghandu jigu kkunsidrat ukoll l-gholi tal-hajja mill-imsemmija sena sal-lum biex in-necessatajiet jigu kkunsidrati;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.**

**Sema waqt is-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawza.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 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 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 69, Brighton Flats fi Triq Norfolk, Sliema. Il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' att fl-atti tan-Nutar James Grech tal-14 ta' Marzu 2012 (Dok. B – fol 7 et seq). B'kuntratt tat-2 ta' Frar 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli (Dok A – fol 4) il-fond in meritu kien ġie konċess mingħand in-nanna tar-rikorrenti b'titlu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati għal għoxrin sena mid-data tal-att bis-subċens annwu ta' Lm120 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni skadiet fit-2 ta' Frar 1990 izda billi l-intimati kienu jokkupaw il-fond bħala residenza ordinarja taghhom u kienu ċittadini Maltin, it-titolu tagħhom

ġie kkonverit f'kirja bis-sahha tal-Kap 158. Fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €657.60 fis-sena.

Il-Bord ra wkoll l-affidavits u l-kontro-eżamijiet ta' Monica Seychell (fol 90 u fol 199 et seq), Diemo Gebhardt (fol 91 u fol 224 et seq) u tar-rikorrenti (fol 95 u fol 186 et seq).

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-1 ta' Ottubru 2018 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta' Ġunju 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att 2021 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). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti :

> ***Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.***

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

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 tar-risposta tagħhom, l-intimati wieġbu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tas-16 ta' April 2019 rigward it-test tal-mezzi u kif ukoll mill-affidavits tal-intimati annessi mal-istess nota jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 71 u 69 sena rispettivament (Dok. CT1 u CT2). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjonijiet (€10,138.81 u €12,825.05 – Dok. Z5 u S5), dħul minn impjieg (€7,425.66 – Dok. F9) u imgħaxijiet (€102.98 – Dok. T) li fl-2017 kienu jammontaw għal €30,492.50.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati għandhom kont konġunt mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2017 kellu bilanċ ta' €6,723.85 (Dok. B6). L-intimat għandu wkoll kontijiet f'ismu personali – wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2017 kellu bilanċ ta' €11.43 (Dok. B7) u ieħor mal-Lombark Bank Malta plc li f'Diċembru 2017 kellu bilanċ ta' €1,053.93 (Dok. L2). L-intimata għandha wkoll żewġ kontijiet personali f'isimha mal-HSBC Bank Malta plc wieħed li Diċembru 2017 kellu bilanċ ta' €11,301.78 u ieħor b'bilanċ ta' €78.88 f'Novembru 2017 (Dok. HC u HD). L-intimata għandha wkoll investimenti reġistrati mal-Malta Stock Exchange plc b'valur ta' €1,000 (Dok. SE) u minn Dok T jirrizulta li l-intimata kellha wkoll investiment ta' €2330 ossia 5.2%MGS 2020. Ma rriżultax li hemm ċedoli favur l-intimati (fol 69). L-intimati ddikjaraw li m'għandhoma l-ebda kapital jew dħul ieħor.

Il-Bord ra wkoll l-affidavits tal-intimati (Dok. G1 u G2 – fol 178 et seq) u l-kontro-eżami tal-intimat (fol 227 et seq). L-intimat spjega li hu u martu ilhom jghixu fil-fond in meritu minn 1969 u dan il-fond dejjem serva bhala r-residenza ordinarja taghhom u fih rabbew lit-tlitt itfal taghhom illum maggiorenni. Huma dejjem hadu bsieb il-fond kif imiss u dejjm hallsu l-kera puntwalment. Jghid li it-tank tal-ilma gie nstallat bil-permess tas-sid – dak iz-zmien Evelyn Seychell – u l-gallariji sewwewhom u zebghuhom huma u kollox bil-permess tal-MEPA. Fir-rigward ta' l-inkwilin Diemo Gebhardt jghid illi dan dahal wara l-mewt tal-inkwilina precedenti Rita Farrugia u li dan Diemo ma kienx fis-sitwazzjoni taghhom li ilhom jikru l-fond ghal madwar 50 sena. Oltre minn hekk jghid li Diemo kien jaghmel perijodi twal ma jghix fil-post u minfloku kienu jidhlu nies differenti. Jghid ukoll li hu u martu ghadom eta avvanzata u jbghatu minn kundizzjonijiet medici. Martu tbghati minn *Atrial fibrilation* filwaqt li hu ghamel *quadruple bypass*.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li wara li aċċedew fil-fond fis-26 ta' Marzu 2019 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €270,000 (fol 73 et seq). Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapport redatt mill-Perit Ian Cutajar (Dok C fol 10 et seq) li ta valur tal-fond in meritu fis-somma ta' €402,500. Minn stima *ex parte* tal-intimat il-fond ġie stmat mill-Perit Godwin Abela fil-valur ta' €220,000 (Dok. GA – fol 63 et seq). Il-Bord ra wkoll ix-xhieda u l-kontro-eżamijiet tal-Perit Ian Cutajar (fol 99 et seq), ta' Denise Magrin mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika (fol 133 et seq u 204 et seq), Rita Schembri in rappreżentanza tal-

Gvernatur tal-Bank Ċentrali (fol 125 et seq) u ta' David Pace in rappreżentanza tal-kumpanija KPMG (fol 139 et seq u 209 et seq) u d-dokumenti pprezentati mill-istess xhieda fosthom Dok RS 1 (fol 132), Dok DM 1 (fol 137) u Dok DP 1 (fol 146), li xehedu dwar prezzijiet tal-proprjetajiet u l-property price index u kif ukoll in-nota tar-rikorrenti b'estratti minn gazzetti dwar avvizi klassifikati (fol 147 et seq).

Wara li qies dan kollu u 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 u sebghin elf Ewro (€270,000).**

Kwantu ghal percentwali taz-zieda, il-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-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-kawża 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*

[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-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 u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa’ in parte t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond in meritu Flat 2, Brighton Flats, 69 Triq Norfolk, Sliema ghandha tigi riveduta u awmentata 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. 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**

**30 ta’ Settembru 2022**