BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tallum 30 ta' Settembru 2022

Micheal Falzon (KI 044959M)

vs

Joseph Gatt (K.I 190438M) u
Rose Gatt (K.I 56740M)

Awtorita' tad-Djar bhala Amicus Curiae

Kawża Numru : 5
Rikors Numru : 22/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Michael Falzon (K.I 044959M) datat 8 ta' Frar 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossia **2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop**, li huwa akkwista b'kuntratt tat-22 ta' Jannar 1990 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, hawn anness u mmarkat bhala **<u>"Dokument A",</u>** minghand l-mejjet missieru Guzeppi Falzon.

2. Illi Guzeppi Falzon akkwista l-proprjeta' in kwistjoni minghand ohthu Maria armla minn Nazzareno Cassar bhala l-uniku eredi taghha nominat b'testament tal-14 ta' Awwissu 1982 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said. Illi Maria Cassar mietet fit-30 ta' Gunju 1985.

3. Illi b'kuntratt tal-20 ta' Gunju 1975 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"** l-mejjet ragel ta' Maria Cassar ossia Nazzareno Cassar kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 17-il sena mil-15 ta' April 1976 il-fond imsemmi lil intimati Gatt.

4. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' April 1993.

5. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gia ladarba l-intimati Gatt kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

6. Illi fit-15 ta' April 1993, il-kera tal-fond in kwistjoni ghal 15-il sena saret Lm 68.50c ekwivalenti ghal €159.56, u baqa hekk sal-15 April ta' 2008, fejn l-kera kellha terga tizdied ghal €238.92c, u bl-Att X tal-2009, fil-15 ta' April 2013 1-kera gholiet ghal €271.60c u fl-15 ta' April 2016 il-kera saret €279.20 u regghet gholiet fl-15 ta' April 2019 biex b'hekk il-kera llum hija ta' €290.44c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, ossia kull 15 ta' April u kull 15 ta' Ottubru.

7. Illi l-intimati Gatt qed ihallsu il-kera irrizorja ta' €290.44c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbuziv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis- sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Gatt li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistioni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

8. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat l-fond kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lill-antekawza tar-rikorrenti biex jaghti b'koncessioni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

9. Illi ghalhekk r-rikorrenti gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d- doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €290.44 fis-sena liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma izommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

10. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' taghhom minkeija li l - antekawza taghhom hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adekwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Gatt.

11. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Gatt skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Gatt bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Gatt fil-31 ta' Dicembru 2020.

12. Illi jekk l-inkwilini Gatt ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond 1-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €290.44c x 2 = €580.88c fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-raguniiet premessi, ghalxiex dan l-onorabbli bord m'ghandux:-

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Gatt huma l-inkwilini tal-fond **2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop** ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-17 -il sena lill-intimati Gatt u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm68.50 fis-sena skond l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B''.**

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimati Gatt 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Gatt bejn l-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal- istess intimati Gatt fil-31 ta' Dicembru 2020.

iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond **2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop** mill-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Gatt ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u

tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2020 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimati Gatt ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal- mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Gatt mill-fond **2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop** fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 22 ta' Frar 2021 fejn ġie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur jrid ukoll jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Guzeppi Falzon.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk 1-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll 1-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li 1-Att XXVII tal- 2018 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jigi ggwidat biex jistabbilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any

disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

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

Ra r-risposta ta' Joseph Gatt (K.I 190438M) u Rose Gatt (K.I 56740M) datata 18 ta' Mejju 2021 fejn ġie espost:

1.Illi l-esponenti jopponu ruhhom ghat-talbiet kontenuti fir-rikors fil-kawza fl-ismijiet premessi stante li huma kellhom u ghandhom aspettitva legittima u/jew possession li hi protetta u sancita taht I-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-drittijiet tal-Bniedem u I-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd ghall-konverzjoni tac-cens temporanju tal-fond kif imsemmi fir-rikors fil-kawza fl-ismijiet premessi minn wiehed temporanju ghall-kirja protetta u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi kif gie ritenut mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Far 2021 fil-kawza fl-ismiliet Lorenza Vincenza sive Lora Zarb vs Carmelo Caruana u Rita Agius u l-Avukat tal-Istat, I-Artiklu 12B tal-Att XXVII 2018 (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta), li fuqu hu bbazat ir-rikors odjern, jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali senjatament I-Artiklu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u I-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, u ghalhekk u peress li dan hu l-kaz fil-konfront taghhom I-esponenti jitolbu lil dan il-Bord biex jaghmel referenza kostituzzjonali fuq dan il-punt legali ta' natura kostituzzjonali u fin-nuqqas I-esponenti jitolbu lill-Bord biex waqt li l-istess Bord jissospendi s-smiegh tal-kawza odjerna jaghti zmien illi l-esponenti biex jintavolaw kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali, biex jippruvaw li huma kellhom u ghad ghandom aspettitva legittima u/jew possession li hi protetta u sancita taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-drittijiet tal-Bniedem u I-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll jeddijiet naxxenti min u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd ghall-konverzjoni tac-cens temporanju tal-fond kif imsemmi fir-rikors odjern minn wiehed temporanju ghall-kirja protetta u kif ukoll li I-Artiklu 12B tal-Att XXVII tal-2018 li fuqu hu bbazat ir-rikors odjern jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament I-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, anke li kieku kellu jigi ritenut li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhux wiehed antikostituzzjonali, it-talba nru. 3 kontenuta fir-rikors promotur xorta wahda ma tistax tintlaqa' mill-Bord peress li filwaqt li s-sub artiklu (2) tal-artiklu 12B jistabbilixxi l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jigi pprezentat ir-rikors mis-sid, u ghalhekk f'dan il-kaz l-1 ta' Jannar 2021 (u dan peress li

r-rikors odjern gie pprezentat fit-8 ta' Frar 2021) it-talba tar-rikorrenti hi biex kollox jigi msejjes fuq l-1 ta' Jannar 2020 u liema talba hi ghalhekk wahda nulla u bla effett.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 jew f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jordna l-izgumbrament.

Jirriżulta li r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop, li huwa akkwista b'kuntratt tat-22 ta' Jannar 1990 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said (Dok A – fol 5).

Jirrizulta wkoll illi b'kuntratt tal-20 ta' Gunju 1975 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (Dok B – fol 8) l-ante causa tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond in meritu b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 17-il sena mill-15 ta' April 1976 lil intimati Gatt. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' April 1993 izda a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gia ladarba l-intimati Gatt kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera u hekk ghadhom sallum. Bl-awmenti intordotti bil-Ligi l-kera saret €159.56 f'April 1993, zdiedet ghal €238.92c f'April 2008 u bl-Att X tal-2009, f'April 2013 l-kera gholiet ghal €271.60c u baqghet tigi awmentata sakemm illum il-kera hija ta' €290.44c fis-sena.

Il-Bord jaghamel referenza ghall-verbal tas-seduta tal-15 ta' Settembru 2021 fejn ghar-ragunijiet hemm indikati l-intimati irtiraw l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet taghhom. Ghalhekk il-Bord iqis tali eccezzjonijiet bhala sorvolati.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Izda fil-mori tal-proċeduri 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, emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod

partikolari, il-Bord josserva li 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."

Ghalhekk l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att hawn fuq imsemmi li emenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att u li kienu ntavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern ukoll.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti sudetti 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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Mill-provi esebiti permezz ta' nota guramentata pprezentata fit-18 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat Joseph Gatt kellu 82 sena filwaqt li l-intimata martu Rose Gatt kellha 80 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li fl-2020 kienet tammonta ghal €12,600.

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 bankarju mal-HSBC Bank Malta plc li skond il-consolidated position sheet (Dok D – fol 50) fih bilanc ta' €20,787. L-intimat Joseph Gatt fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu (fol 42) jghid li huwa sid ta' porzjoni art agrikola ta' circa 6000MK gewwa Triq Hal Luqa kantuniera ma Vjal Santa Lucija, Santa Lucija liema art giet stmata mill-perit ex parte tal-istess intimat Josette Theuma fil-valur ta' €370,000 skond rapport tal-15 ta' Ottubru 2021 (Dok E – fol 51), liema titolu pero jinsab ikkontestat mill-Awtorita tal-Artijiet fil-proceduri fl-ismijiet Joseph Gatt et vs L-Awtorita tal-Artijiet (Rik. Gur. Nru. 1200/20MH). Jghid ukoll li in konnessjoni mal-istess art l-intimati huma dovuti circa €49,000 in segwitu ghall-esproprjazzjoni ta' circa 1229MK mill-istess art liema valur qed jigi kkontestat fl-istess proceduri.

Il-Bord josserva li l-proceduri odjerni mhux il-forum idoneju fejn jigi dibattut it-titolu o meno tal-intimati fuq l-imsemmija art u jinnota wkoll li l-intimati ma pprezentaw ebda prova tat-titolu dwar l-imsemmija art agrikola ghajr id-dikjarazzjoni tal-istess intimat u l-istima peritali. Fi kwalunkwe ghal finijiet tal-ezercizzju odjern, anke bl-aggiunta tal-imsemmija art fil-kapital tal-intimati huwa xorta wahda ma jaqbzux it-*treshold* relattiv.

Il-Bord ghalhekk wara li qies u evalwa l-provi kollha inkluz id-dokumenti sudetti eżebiti mill-intimati rigward it-test tal-mezzi u liema provi ma gewx bl-ebda kontradetti mill-partijiet l-ohra, 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 tal-Ligijiet ta' Malta.

Stabbilit dan il-punt, il-kwistjoni li trid tiġi determinata issa 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. Mir-rikors promotur jirriżulta li fil-preżent l-intimati jħallsu kera annwa ta' €290.44.

Ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-ammont tal-kera, il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu u ċioè, il-Perit Elena Borg Costanzi u Mario Cassar (fol 41) fejn wara li accedew fil-fond fis-17 ta' Frar 2021 huma vvalutaw **l-istess fis-somma ta' €190,000.** 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 mija u disghin elf Ewro (€190,000).**

Dwar b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera, il-Bord jagħmel referenza ghas-segwenti enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali u cioe' s-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat 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 middomanda 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."

Di piu 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 hawn taht riprodott huwa relevanti ghaliex jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet hekk:

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud millBord 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 ilproprjetà 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."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li wkoll trattat l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

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)

Il-Bord hawnhekk sejjer jindirizza it-tielet eccezzjoni tal-intimati fejn qed jeccepixxu in-nullita tal-azzjoni odjerna billi t-tielet talba attrici hi bbazata fuq id-data tal-1 ta' Jannar 2020 meta fil-kaz odjern il-valur tal-fond kellu jigi meqjus fid-data tal-1 ta' Jannar 2021 essendo l-kawza giet intavolata fi Frar 2021. Il-Bord jinnota illi apparti l-fatt illi membri teknici tal-Bord korrettement stmaw il-fond in meritu f'Jannar 2021 skond il-Ligi, u apparti wkoll illi fatt li huwa car li l-intimati ssottomettew ruhhom ghal dawn il-proceduri inkluz billi pprezentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi u liema proceduri odjerni huma proprju intizi sabiex f'kaz li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi

jinghataw id-debita protezzjoni filwaqt li tigi stabbilita kera gdida aktar gusta, bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista jitqies illi dak sottomess mill-intimati fit-tielet eccezzjoni taghhom jista qatt iwassal ghal nullita ta' dawn il-proceduri. Mill-atti processwali jirrizulta b'mod car illi l-parametri li trid il-Ligi f'azzjonijiet bhal dawn gew debitament osservati u kwindi ma hemm lok ghal ebda nullita. Ghalhekk tali eccezzjoni qeda tigi michuda.

Inoltre l-Bord jaghmel ukoll referenza ghal 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 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 (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'

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

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' €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, l-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 Gatt huma l-inkwilini tal-fond in meritu 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Hal-Kirkop termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba.

3. Jilqa' l-ewwel parti tat-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal tlitt elef u tminn mitt Ewro (€3,800) 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' €1,900 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 u kif ukoll jichad il-kumplament tat-talba.

4. Jichad ir-raba talba.

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 **30 ta' Settembru 2022**