BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Giuseppa Micallef (K.I 26424M) Carmelo Saliba (K.I 484350M) Alfred Saliba (K.I 9853M) Emanuel Saliba (K.I 316954M) Anthony Saliba (K.I 415455M) John Mary Saliba (K.I 270260M) Teresa Mifsud (K.I 694062M) Mariella Camilleri (K.I 451479M) bħala l-eredi tad-defunt Joseph Saliba u **Graziella Brincat (K.I 453980M) bħala l-eredi tad-defunta Mary Anne Brincat u b'digriet tal-Bord tad-19 ta' Novembru 2021 l-isem 'Graziella Brincat' bhala l-eredi ta' Mary Anne Brincat gie mibdul ghal u sostitwit ghal "Joseph Brincat" filwaqt li gew mizjuda l-ismijiet Clare Saliba KI 244374M f'isem u in rapprezentanza tal-minuri Ian Saliba u Warren Saliba bhala eredi ta' Joseph Saliba**

Vs

Reginald Salnitro (K.I 0991549M) u **Theresa Salnitro (K.I 0919649M)**

Kawża Numru : 10
Rikors Numru : 300/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Giuseppa Micallef (K.I 26424M) datat 9 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti flimkien huma l-proprjetarji tal- fond bin-numru 36, illum 75, Triq San Gużepp, Pieta.

2. Illi Giuseppa Micallef għandha sehem ta' fond li kienet akkwistat ma' oħtha Ursola Saliba wara l- mewt tal- ġenituri tagħhom Giomaria Tabone u Anne Tabone fl-1972, kopja tad-denunzji hawn annessi u mmarkati bħala **Dok A** u fejn Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Teresa Mifsud, Joseph Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba u Mary Anne Brincat wirtu mingħand ommhom Ursola Saliba u missierhom Francesco Saliba u b'hekk akkwistaw sehem tal-istess fond kull wieħed, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' Francesco Saliba hawn annessa u mmarkata bħala **Dok B**.

3. Illi dana l-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u ilu mikri lill-Reginald u Theresa konjugi Salnitro versu kera irriżorja ta' tmintax-il Lira (Lm18) fis-sena, illum il- ġurnata bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena pagabbli kull sitt xhur, irċevuti mmarkati u annessi bħala **Dok C** bl-effetti tal- Att X tal- 2009.

4. Illi l-kera li qiegħdha titħallas ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjeta.

5. Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat anness u mmarkat bħala **Dok D**.

6. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l- kera tiġi riveduta għall- ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni fil- 1 ta' Jannar 2021.

7. Illi fl- istadju inizzjali tal- proċedimenti dan l- Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal- mezzi tal- inkwilini Salnitro li fir- Regolament dwar it- tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

8. Illi jekk l-inkwilini Salnitro ma jissodisfawx il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal- mezzi dan l- Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill- inkwilin żmien ta' sentejn sabiex jiġi vakat il- fond, veru kera ogħla minn dik preżenti.

Għaldaqstant u in segwitu tal-fuq espost, l-esponenti qiegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, okkorendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jħoss li huma opportuni, inkluż bil- ħatra ta' Perit Arkitett:

1. Jordna li jitwettaq it- test tal- mezzi fuq l- intimati skont ir- Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal- mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal- intimati bejn l-1 ta' Jannar u l- 31 ta' Diċembru 2020 u l-kapital tal- istess fil- 31 ta' Diċembru 2020.

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta il- kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil- mija (2%) fis-sena tal- vaur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin- numru bin- numru 36, illum 75, Triq San Gużepp, Pieta, mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal- kera u fin- nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il- kriterji tad-dħul u tal- kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal- fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il- jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.

Bl- ispejjez kontra l- intimati in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 24 ta' Awwissu 2021 (fol 21) fejn ġie espost:

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 jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Giomaria Tabone u Anne Tabone.

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-inkwilini jissodisfaw 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 qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra ir-risposta ta' Reginald Salnitro u Theresa Salnitro datata 7 ta' Settembru 2021 fejn ġie eccepit:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond 75, gja 36, Triq San Guzepp, Pieta.

2. Illi preliminarjament l-esponenti konjugi Salnitro jeccepixxu n-nullita ta' dawn il-proceduri ai termini ta' Artikolu 780 tal-Kap 12 u dan stante li skond l-istess dokumenti prezentati mir-rikorrenti mar-rikors promutur, il-gudizzju de quo mhux wiehed integru u dan stante li mhux is-sidien kollha tal-fond 75, gja 36, Triq San Guzepp, Pieta qeghdin jigu debitament rapprezentati f'dawn il-proceduri.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost izda wkoll fuq bazi preliminari l-esponenti jeccepixxu illi dawn il-proceduri qedin isiru b'mod intempestiv u dan stante li l-istess rikorrenti istitwew proceduri kostituzzjonali fejn qeghdin jattakkaw il-Kap 69.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari hawn fuq eccepiti l-esponenti jirrilevaw illi huma entrambi pensjonanti u f'Novembru tas-sena 2021 ossia s-sena li fiha qedin jigi istitwiti dawn il-proceduri ser jghalqu 72 senau ghalhekk f'din il-fazi f'hajjithom m'ghandhom bl-ebda mod jigu zgumbrati mill-post li ilu d-dar u resdienza taghhom sa mill-1980 u li fih rabbew il-familja.

5. Illi ai termini tad-Digriet ta' dan l-Onorabbli Bord tal-10 ta' Awwissu 2021 l-esponenti qedin jipprezentaw ma dan ir-rikors dokumentazzjoni rigwardanti d-dhul u l-kapital taghhom u dan kif stipulat fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11

6. Illi kif jista japprezza dan l-OnorabblI Bord, id-dhul u l-kapital tal-esponenti ma jeccedix dak stipulat f'Artikolu 5(6) u Artikolu 6(5) tal-Ligi Sussidjarja 16.11 u ghaldaqstant dan il-Bord ghandu jsib li l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi u m'ghandhomx jigu ordnati jizgumbraw il-proprjeta numru 75, gja 36 Triq San Guzepp, Pieta.

7. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost u fi kwalunkwe kaz il-valur tal-fond numru 75, gja 36 Triq San Guzepp, Pieta ghandu jirrifletti l-ammont stipulat f'klawsola 7(a) tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' Francesco Saliba datata 7 ta' Mejju 2015, annessa mar-rikors promutur u mmarkata Dok B.

Ghaldaqstant ai termini tal-ewwel eccezzjoni eccepita minnhom l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrespingi r-rikors u t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom u fin-nuqqas dan l-Onorabbli Bord ghandu jillimita lilu nnifsu ai termini tal-Artikolu 4 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra r-rikors tal-atturi tal-24 ta' Settembru 2021 fejn talbu korrezzjoni tar-rikors promutur ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-risposta tal-intimati u tal-Awtorita u d-Digriet tieghu tad-19 ta' Novembru 2021 fejn laqa' t-talba u ordna l-korrezzjoni mitluba.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Dicembru 2021 fejn Dr. Anthea Turner ghall-intimati iddikjarat li b'referenza ghall-provediment tal-Bord tad-19 ta' Novembru 2021, l-intimati qeghdin jirtiraw it-tieni eccezzjoni taghhom. L-intimati prezenti ikkonfermaw bil-gurament in-nota tat-test tal-mezzi li tinsab annessa mar-risposta taghhom tas-7 ta' Settembru 2021 u fuq mistoqsija tal-Bord, l-intimati ikkonfermaw li m'ghandhomx propjeta immobbli u li bejniethom tapplika l-komunjoni tal-akkwisti. Ghalhekk il-Bord iqis l-imsemmija tieni eccezzjoni tal-intimati bhala sorvolata.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 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 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 36, illum 75, Triq San Guzepp Pieta f'kaz li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jew fin-nuqqas sabiex jordna l-izgumbrament.

Jirrizulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw in via di successione mill-eredita ta' Giomaria Tabone u Anne Tabone skond denunzji annessi Dok A (fol 4 et seq) u mill-eredita ta' Ursola Saliba u Francesco Saliba skond causa mortis annessa Bok B (fol 12 et seq). Dan il-fond huwa mikri lill-intimati bhala dar ta' abitazzjoni u hekk ilu ferm qabel Gunju 1995. Fil-prezent tithallas kera ta' €210 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-intimati jitqiesu li tissodisfa 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 fis-7 ta' Settembru 2021 u mahlufa waqt is-seduta tal-14 ta' Dicembru 2021 quddiem il-Bord jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati Reginlad Salnitro u Theresa Salnitro kellhom 71 sena (Dok B u E). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom 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 taghhom fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni kontributorja li fil-kaz tal-intimat kienet tammonta ghal € 12,877 (Dok C) u fil-kaz tal-intimata fl-ammont ta' €7104 (Dok F).

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-intimati ghandhom:

- Investimenti registrati mal-Borza ta' Malta fil-valur ta' €5000 (Dok G)
- Kont mal-HSBC Bank Malta Plc f'isem l-intimata b'bilanc ta' €29,586 (Dok H)
- Kont mal-APS Bank plc f'isem l-intimat bilanc ta' €7044 (Dok I)
- Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimati konguntivament b'bilanc ta' €1011 (Dok J)
- Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimat b'bilanc ta' €1890 (Nru 67343)

L-intimati kkonfermaw ukoll li m'ghandhom ebda proprjeta immobbli u li huma l-inkwilini tal-fond in meritu.

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-intimati jhissodisfaw 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 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 l-Perit Elena Borg Costanzi u Mario Cassar (fol 53), **li wara li aċċedew fil-fond fl-20 ta' Jannar 2022 stmawh fil-valur ta' €115,000**. 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' €115,000.**

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 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 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".

F'dan l-istadju l-Bord sejjer jindirizza t-tielet eccezzjoni tal-intimati fejn qed jeccepixxu l-intempestivita tal-azzjoni odjerna billi huma istitwew ukoll proceduri kostituzzjonali fejn qed jattakkaw il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

In rigward il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2020 (Appell Inferjuri Numru 237/2018 LM, fl-ismijiet Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et** li ttrattat proprju dan il-punt fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li*

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

bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 1588, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin.

Il-Bord jaqbel perfettament ma dan il-hsieb u jqis li l-intavolar tal-kawza kostituzzjonali bl-ebda mod ma jrendi dawn il-proceduri intempestivi. Ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni tal-intimati qeda tigi michuda.

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 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' €2,300 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 in parte t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu 75, Triq San Guzepp, Pieta għandha tiġi riveduta u awmentata għal elfejn u tlett mitt Ewro (€2,300) 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' €1,150 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 jichad ukoll il-kumplament tat-talba.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

30 ta' Settembru 2022