BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tallum 30 ta' Settembru 2022

Lawrence Zammit (K.I 766744M)

vs

Carmel sive Charles Mallia (K.I 1112347M) u Carmen Mallia (K.I 422149M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 41
Rikors Numru : 1093/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Lawrence Zammit (K.I 766744M) datat 29 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

I. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **74, Triq l-Oratorju, Bormla** li huwa akkwista per via di succession mill-eredità tal-mejta ommu ossia Giuseppa armla minn Nazareno Zammit, li miet fl-20 ta' Jannar 1980 u skond t-testment taghha tal-14 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A",** hija halliet lir-rikorrenti u hutu ossia uliedha bhala l-unici eredi taghha.

II. Illi bid-denunzja taghha l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u peress li ghadda iktar minn ghaxar snin dan m'ghandux ghalfejn jigi pprezentat.

III. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1983 fl-atti tan-nutar Dottor Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B",** l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti Lawrence Zammit.

IV. Illi l-fond gie rekwizizzjonat fid-13 ta' Awwissu 1979 u ggib in-numru ta' rekwizizzjoni 22082 kif jirrizulta mid-Dokument haw anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** u gie debitament derekwizizzjonat fl-21 ta' December 2007 skond **"Dokument D**" hawn anness.

V. Illi l-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tal-25 ta' Ottubru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E**" ghal 17-il sena dekorribbli mill-gurnata li c-cavetta giet assenjata, lil certu wiehed John Baldacchino, versu cens annwu u temporanju ta' Lm22.00C, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

VI. Illi waqt id-dekorrenza tal-koncessioni emfitewtika temporanja ossia qabel l-iskadenza tal-koncessioni emfitewtika temporanja hawn fuq imsemmija l-Awtorita tad-Djar irrekwizzizjonat kif jirrizulta mid-Dokument C u allokatu lil intimat Carmelo Mallia kif jirrizulta mil-ittra mill-Housing Secretary hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F".**

VII. Illi l-imsemmija intimati Mallia kienu ghix fil-fond bil-kera ta' Lm 22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u rega oghla ghad-dopju u cioe Lm 44, u rega oghla ai termini tal-Att X tat-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010 fein il-kera dovuta saret €185 fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin sakemm illum ghanda kera tat-€209.60, bl-ahhar zieda fl-1 ta' Jannar fit-2019, kif jirrzulta mil-rcevuti ta' hlas tal-kera hawn annessi u mmarkati bhala **'Dokument G'.**

VIII. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati ghalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamental tas-sid.

IX. Illi inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXIII tal-1979, l-intimati Mallia kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessioni enfitewtika temporanja de quo.

X. Illi l-Att XXIII ta' I-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Mallia liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' cens temporanju.

XI. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ged jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia I-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzionali taghha.

XII. 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 jitolbu 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 fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jig stabbiliti kundizzionijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk ikun il-kaz jitlob dikiarazzioni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

XIII. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it test tal-mezzi tal-inkwilini 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 bejn l-1 ta' Jannar u I-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2020.

XIV. Ili jekk l-inkwilina intimata 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 I-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan I-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimati Mallia hum l-inkwilini tal-fond 74, Triq L-Oratorju, Bormla, ai termini tal-Kap. 158 u Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Mallia 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 ikun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Mallia bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimati Mallia fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi a termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 74, Triq L-Oratorju, Bormla, u sabiex jigi stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Mallia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il- fond jig vakat, oltre li thallas 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 u Kap 125 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 Mallia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimate Mallia mill-fond 74, Triq l-Oratorju, Bormla, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b’riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 11 ta’ Frar 2022 (fol 42) 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 ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Giuseppa Zammit.

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 l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Carmel sive Charles Mallia (K.I Nru 1112347M) u Carmen Mallia (K.I Nru 422149M) datata 18 ta' Frar 2022 (fol 45) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 74, Triq l-Oratorju, Bormla taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba ghandha tigi milqugha.

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem hlasu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-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 konsegwentament tichad ir-raba talba tar-rikorrenti u ma jordnax l-izgumbrament.

4. Bla hsara ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan il- Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-

Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas;

5. Illi f’kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l- ebda spejjez in konnessioni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempraw ruhhom mal-ligi;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta’ Gunju 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 74, Triq l-Oratorju Bormla li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejta ommu Giuseppa armla minn Nazareno Zammit skond t-testment taghha tal-14 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok A – fol 6) fejn hija halliet lir-rikorrenti u hutu uliedha bhala l-unici eredi taghha. Sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1983 fl-atti tan-nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok B – fol 9) il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti Lawrence Zammit.

Dan il-fond gie rekwizizzjonat fit-13 ta' Awwissu 1979 (Dok C – fol 19) u sussegwentement derekwizizzjonat fil-21 ta' Dicembru 2007 (Dok D – fol 20). Il-fond moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 17-il sena lil certu John Baldacchino, versu cens annwu u temporanju ta' Lm22 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u dan in forza ta’ kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok E – fol 21). Waqt id-dekorrenza ta’ din il-koncessioni emfitewtika l-Awtorita tad-Djar irrekwizzizjonat il-fond kif imsemmi *supra* u allokatu lil intimat Carmelo Mallia kif jirrizulta mill-ittra mill-Housing Secretary (Dok F – fol 29). L-intimati Mallia ghadhom jghixu fil-fond sallum bil-kera fil-prezent ta’ €209.60.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-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).

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 fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Mill-provi esebiti permezz ta' nota guramentata pprezentata fil-21 ta' Marzu 2022 u mahlufa dakinhar stess seduta stante quddiem il-Bord jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat Carmel Mallia kellu 73 sena filwaqt li l-intimata martu Carmen Mallia kellha 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 mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali favur l-intimat li fl-2020 kienet tammonta ghal €13,953 filwaqt li l-intimata tircievi ghotja ghal min ma jikkwalifikax ghall-pensjoni li fl-2020 kienet tammonta ghal €300.

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-Bank of Valletta plc tat-tip savings intestat konguntivament bejn l-intimati (Nru 17011) li fih bilanc ta' €7,219 u kont iehor ukoll mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings intestat f'isem l-intimat (Nru 27297) li fih bilanc ta' €20.

Il-Bord ra wkoll ic-certifikat mediku mahrug minn Dr. Francis Agius datat 17 ta' Frar 2022 fejn hemm indikat li l-intimat isofri minn Chronic Obstructive Pulmonary Disease u kellu 'right toe amputation for local cancer'. Skond l-istess certifikat hemm indikat ukoll li l-intimat hu registrat mal-KNPD bin-numru 24368. L-intimati jikkonfermaw ukoll illi ghajr is-sudett huma m'ghandhom ebda assi jew investimenti jew proprjeta immobbli.

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' €209.60

Ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-ammont tal-kera, il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu u ċioè, il-Perit Arielle Agius u Valerio Schembri (fol 50) fejn wara li accedew fil-fond fit-12 ta' April 2022 huma vvalutaw **l-istess fis-somma ta' €225,000.** 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' mitejn hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).**

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).

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."

---

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

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 mill-provi dwar it-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' €4,500 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, 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 Mallia huma l-inkwilini tal-fond in meritu 74, Triq l-Oratorju, Bormla.

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 erbat elef u hames mitt Ewro (€4,500) 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' €2,250 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