BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Antonia Muscat (K.I 669862M)

vs

Felicia sive Phyllis Vella (K.I 29253M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 33
Rikors Numru : 837/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Antonia Muscat (K.I 669862M) datat 3 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru dsatax (19) Triq Vitale, Mgarr, li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, datat erbgha (4) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sittax (2016), fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, minghand il-genituri taghha Angelo Mifsud u Paula nee' Micallef, hekk kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **DOK A;**

2. Illi l-imsemmi fond kien origanjarment mikri lill-Joseph u Felicia sive Phyliis Vella mizzewgin, mill-antekawza tar-Rikorrenti, ossia l-genituri tar-Rikorrenti circa s-sena elf disgha mija, hamsa u sebghin (1975);

3. Illi kif gie nieqes Joseph Vella, il-kera daret fuq martu, l-Intimata Felicia sive Phyllis Vella, li llum thallas kera ta' mitejn, erbgha u sittin Euro (€264) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f'rati ta' mija, tnejn u tletin Euro (€132) kull pagament, ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' kull tliet (3) snin skont l-indici ta' l-oghli tal-hajja, hekk kif jidher fl-ircevuti annessi **DOK B u C;**

4. Illi l-valur lokatizju fis-suq, tal-fond de quo, huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att tal-2009;

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jilob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, fl-ewwel (1) ta' Jannar, tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors, u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(C) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, ibbazat fuq it-test tal-mezzi, stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi, stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru, tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena;

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti deicizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-Kumpens pagabbli lil sid il-kera ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

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

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Felicia sive Phyllis Vella, bil-karta tal- identita' numru K .I. 29253M ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ibbazat fuq it-test tal- mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Ikomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, dsatax (19) Triq Vitale, Mgarr ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur liberu u frank tal-proprjeta' fis-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata tibda thallas din il-kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-Ewwel (1) ta'Jannar, tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021);

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Felicia sive Phyllis Vella ma tissodisfax il-kriterji tad- dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn, u dan b'kumpens ghall-okkupazzjoni favur r-Rikorrenti matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata 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 22 ta’ Dicembru 2021 (fol 16) fejn ġie espost:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

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-inkwilin tissodisfa 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 r-risposta ta’ Felicia Vella, detentrici tal-Karta tal-Identita’ numru 29253M datata 4 ta’ Jannar 2022 (fol 23) fejn ġie espost:

1. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-eccipjenti ilha ghexieren ta' sin tokkupa l-fond de quo li jservi propju bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan illi l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-zidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

2. Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi l-eccipjenti tishaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti tghix biss bil-pensjoni u m'ghandha ebda proprjetà immobbli taghha;

2.1. Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi I-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-eccipjenti hekk kif jistipula l-istess Att XXIV tal-2021, b'dan li ghandu fil-kaz in specie jiehu in konsiderazzjoni l-età tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni tal-età;

2.2. Illi di più kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll illi l-eccipjenti ghamlet benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'ghandux jinholoq piz sproporzjonat ghall-eccipjenti anke tenut kont tal-mezzi li ghandhom ir-rikorrenti;

2.3. Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord ighaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbillita mil-Ligi, izda f'rata anqas minn hekk, kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

3. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jehtiegilhom li jipprovaw bi provi tajbin u idoneji, in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnhom in sostenn tat-talbiet minnhom imressqa, inkluz it-titolu minnhom vantat;

4. Illi fir-rigward tat-tieni talba kif dedotta, din ma tistax tregi, stante li l-ligi, ossia l-Att XXIV tal-2021 jirreferi ghad-dar ta' abitazzjoni per se u bhala tale quale fil-perjodu relattiv, fis-suq miftuh u mhux ghall-propjeta' b'mod generiku, fis-suq miftuh. Di fatti, ir-rikorrenti stess, fir-rikors taghha, fi premessa numru 5 precizament tirriproduci l-Artikolu odjern mill-Att XXIV tal-2021, li jistipula car u tond il-kliem 'dar ta' abitazzjoni";

5. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, ir-raba' talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti u l-hlas ta' kumpens minnha ghandha tigi kompletament michuda ghaliex fir-realtà l-eccipjenti, li tghix biss b'pensjoni u li m'ghandha ebda proprjetà immobbli taghha, altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi u tikkwalifika ghall-ghajnuna socjali;

6. Illi finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipienti tishaq li hija m'ghandha tigi allokata b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija dejjem adderixxiet ruhha mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma' kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 19, Triq Vitale, Mġarr li ilu mikri lill-antekawża tal-intimata sa mill-1975 bil-kera llum ta' €264 fis-sena. Il-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti b'donazzjoni tal-4 ta' Awwissu 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela mingħand il-ġenituri tagħha (Dok. A – fol 4 et seq). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti (Dok. AM – fol 49 et seq) rigward it-titolu tar-rikorrenti.

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-intimata titqies 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 irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota fil-21 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 67 sena (Dok. A). Id-dħul tal-intimata fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u allowances (Dok. F3) li ma jeċċedux il-figura msemmija. Id-dħul tagħha fl-2020 kien ta' €9,496.44.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. F5 sa F22) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha żewġ kontijiet bankarji – it-tnejn mal-HSBC Bank Malta plc li skond il-*consolidated customer position sheet* (Dok F21) wieħed fih bilanċ ta' €15,002.76 u l-ieħor ta' €42,103.77. Mid-dikjarazzjoni tagħha jirriżulta li hija m'għandha l-ebda immobbli iżda għandha investiment reġistrat mal-Malta Stock Exchange b'valur ta' €6,800. Mir-riċerki tal-attiv u l-passiv jirriżulta li l-intimata għandha biss l-uzufrutt tal-proprjeta ta' zewgha Joseph Vella li ddevolviet ghandha mill-wirt tal-istess raġel tagħha u dan skond kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Dr. Timothy Ellis.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa l-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 Valerio Schembri u l-Perit Maria McKenna, li wara li aċċedew fil-fond fis-17 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €350,000 (fol 33). Il-Bord ra wkoll l-istima *ex parte* tal-Perit Jonathan Grech

annessa mal-affidavit tar-rikorrenti (Dok. A – fol 50 et seq) fejn huwa jistma l-fond fil-valur ta' €520,000.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-valur li ghandu jigi attribwit lill-fond in meritu ghal finijiet ta' din il-kawza il-Bord jirreferi ghall-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

23. (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bordhekk kif iċ-chairman jista' jordna.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, 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' **€350,000 (tlett mija u hamsin elf Ewro).**

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

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

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 kif jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) l-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' €7,000 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-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 19, Triq Vitale, Mġarr għandha tiġi riveduta u awmentata għal sebat elef Ewro (€7,000) 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' €3,500 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas 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.

3. Jiċħad ir-raba' talba;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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