BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Dottor Arthur Mercieca (K.I 607740M)
Mariella Mercieca (K.I 57931M)
Virginia Zammit (K.I 706849M)
Vivienne Bugeja (K.I 648148M)

vs

Alfred Dimech (K.I 484140M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 17
Rikors Numru : 633/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Dottor Arthur Mercieca (K.I 607740M) et datat 14 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **108, Triq Sant' Elena, Sliema**, fejn r-rikorrenti Dottor Arthur Mercieca, wiret terz indiviz minghand missieru John Mercieca, ir-rikorrenti Mariella Mercieca, wirtet terz indiviz iehor minghand zewgha ossia l-mejjet Paul Mercieca, kif ukoll l-ahwa Virginia Zammit u Vivienne Bugeja wirtu t-terz indiviz l-iehor per via di successione minghand missierhom Michael Mercieca.

ii. Illi John Mercieca miet ab intestato fit-22 ta' Frar 2003, fejn l-wirt tieghu devolva fuq ir-rikorrenti Dottor Arthur Mercieca.

iii. Illi l-wirt tal-imsemmi John Mercieca gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**

iv. Illi Paul Mercieca miet fis-6 ta' Novembru tas-2004 u l-wirt tieghu devolva skond testament unica charta tad-19 ta' Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, fuq martu r-rikorrenti ossia Mariella Mercieca, u dan skond d-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

v. Illi l-wirt tal-imsemmi Paul Mercieca gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".**

vi. Illi parti mil-wirt ta' Michael Mercieca, li miet fit-2 ta' Frar 2010, u cioe' il-parti li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni, ossia Virginia Zammit u Vivienne Bugeja, u dan skond testment tas-16 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, **"Dokument D"** hawn anness, u li gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Gunju 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, **"Dokument E"** hawn anness.

vii. Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F",** l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal ghoxrin sena l-fond imsemmi lill-intimat Alfred Dimech versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

viii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument G"** hawn anness.

ix. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-**29 ta' Jannar 1994** u c-cens annwu u temporanju gie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXII tal-1979 stante li Alfred Dimech kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistioni kif ghadu sal-lum.

x. Illi l-kera ghalhekk fit-2008 kienet **€139.76** fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 l-kera regghet zdiedet fit-2010 ghal-**€185** fis-sena, biex illum jhallas I-ammont ta' **€210** fis-sena.

xi. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligiiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilin intimat kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa’ jabita 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.
xii. Illi l-intimati qed ihallas il-kera irrizorja ta' **€210** fis-sena ghall-fond in kwistjoni, u dan 'mod abbusiv u llegali stante illi I-Att XXIII ta' I-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Dimech minkejja I-ftehim raggunt bejn d-direttarju u I-enfitewta.

xiii. 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 I-kera tigi riveduta ghall-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 jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, 'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni 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.

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

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-intimat **Alfred Dimech (K.I. 484140 M)** huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 108, Triq Sant'Elena, Sliema, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ **Alfred Dimech (K.I. 484140 M**) li ghandu jkun ibbazat fuq it test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht I-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-**Alfred Dimech (K.I. 484140 M)** bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess **Alfred Dimech (K.I. 484140 M)** fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, 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 108, Triq Sant' Elena, Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Alfred Dimech ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li -intimat jigi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l- imsemmi perjodu skond il-Ligi.

IV. **Jordna**, f'kaz illi l-intimat Alfred Dimech ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond 108, Triq Sant' Elena, Sliema, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni 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 22 ta' Ottubru 2021 (fol 42) 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 awturi taghhom.

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 ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin 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 skond 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 min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenfika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kundizzjonijiet tal-istess skema fost dawn il-kundizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Alfred Dimech datata 26 ta' Novembru 2021 (fol 48) fejn ġie eccepit:

1. Illi prelimarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, fl-ewwel lok, l-esponenti ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fit-tieni lok, rigward it-talba ghall-awment fil-kera u senjatament fejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li l-kirja tigi riveduta ghall-ammont sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jigi sottomess dan li gej:

(i) Illi l-esponenti huwa pensjonant u m'ghandux akkomadazzjoni alternattiva;

(ii) Illi tenut kont l-eta' avvanzata u l-mezzi limitati li ghandu, l-awment li qed jintalab se johloq piz sproporzjonat fuq l-esponenti;

(iii) Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord ghandu jiehu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-atturi;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti umilment titlob li dan l-Bord jichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **108, Triq Sant' Elena, Sliema**, inkwantu r-rikorrent Dottor Arthur Mercieca wiret terz indiviz minghand missieru John Mercieca,

ir-rikorrenti Mariella Mercieca, wirtet terz indiviz minghand zewgha ossia l-mejjet Paul Mercieca, u r-rikorrenti ahwa Virginia Zammit u Vivienne Bugeja wirtu t-terz indiviz l-iehor in via ta' successjoni minghand missierhom Michael Mercieca.

Il-wirt tal-imsemmi decuius John Mercieca gie denunzjat in forza ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok A – fol 5), il-wirt tad-decuius Paul Mercieca gie debitament denunzjat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Doc C – fol 11) u l-wirt ta' Michael Mercieca gie debitament denunzjat skond dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Gunju 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok E – fol 23).

Jirrizulta illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (Dok F – fol 34) l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal ghoxrin sena l-fond mertu ta' din il-kawza lill-intimat Alfred Dimech versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-29 ta' Jannar 1994 izda c-cens annwu u temporanju gie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXII tal-1979 stante li Alfred Dimech kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistioni kif ghadu sal-lum.

Il-kera fit-2008 kienet **€139.76** fis-sena, liema kera awmentat ai termini tal-Att X tat-2009 ghal-**€185** fis-sena u llum l-intimat qed ihallas **€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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa 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 fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi permezz tar-risposta tieghu l-intimat iddikjara li huwa ghandu mezzi limitati u jimmerita protezzjoni. Mill-provi esebiti permezz ta' nota li giet mahlufa mill-intimat seduta stante fl-udjenza tat-23 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 80 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni u f'imghax minn investimenti li mir-rendikonti bankarji jirrizulta li ma jeccedux it-*treshold* imsemmi.

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-intimat għandu total ta' kapital ammontanti ghal ftit aktar minn **€55,000,** konsistenti f'investimenti fl-ammont **ta' €34,500** kif jirrizulta mir-rendikont tal-Malta Stock Exchange (Dok B), u kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc. konsistenti **fl-ammont ta' €8210** fil-kont bankarju savings (9225) f'Diċembru 2020, **fl-ammont ta' €1000** fil-kont bankarju term deposit (8599), **fl-ammont ta' €2346** fil-kont bankarju term deposit (4418), **fl-ammont ta' €8150** fil-kont bankarju term deposit (7495) u **fl-ammont ta' €1000** fil-kont bankarju term deposit (9944).

Fl-affidavit tieghu l-intimat jikkonferma li huwa ghandu mezzi limitati, ilu jghix fil-fond in meritu aktar minn 45 sena, dejjem hallas il-kera fil-hin u qatt ma kellu problemi mas-sidien. Jghid li wettaq diversi benefikati u ghadu jiehu hsieb il-fond sallum.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti u liema provi ma gewx kontradetti mill-partijiet l-ohra, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa 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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 Robert Musumeci u l-Bernice Van Dijk (fol 57), **li wara li aċċedew fil-fond fit-28 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000)**. 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 u ghoxrin elf Ewro (€220,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew

servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u,

anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-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)

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment 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

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

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-intimat (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' €4,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Alfred Dimech huwa l-inkwilin tal-fond in meritu 108, Triq Sant'Elena, Sliema 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-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,220 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas 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-intimat 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