BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Francis Micallef (K.I 115751M), Alfred Micallef (K.I 265243M), Maria Micallef (K.I 405135M), Carmela Muscat (K.I 472236M) ilkoll f'isimhom propju u wkoll bhala mandatarji specjali ta' Philomena Camilleri (K.I 0496245M) ta' 54 Janine Road, Springvale Victoria, Australia.

vs

Mary Falzon (K.I 84148M)

Kawża Numru : 13
Rikors Numru : 596/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Francis Micallef (K.I 115751M) et datat 1 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti Francis Micallef, Alfred Micallef, Maria Micallef u Carmela Muscat huma lkoll debitament awtorizzati sabiex jirrapprezentaw lil u jagixxu bhala mandatarji specjali ta' ohthom Philomena Camilleri, detentrici tal-karta tal-identita' Maltija bin-numru 0496245M u li toqghod 54 Janine Road, Springvale, Victoria fl-Awstralja, u dan permezz ta' prokura datata t-28 ta' Lulju 2021 [kopja taghha tinsab hawn annessa

u mmarkata bhala **Dok. A**, b'rizerva li jipprezentaw kopja ccertifikata taghha fi stadju ulterjuri jekk ikun il-kaz];

2. Illi r-rikorrenti ahwa Micallef, ulied il-mejtin Antonio u Giuseppa nee' Mintoff, huma l-proprjetarji, fis-sehem ta' kwint (1/5) indiviz kull wiehed u wahda minnhom, tal-fond ossija terran numru 59 (gja' numru 28) fi Triq San Guzepp, Pieta' (hawn aktar 'l isfel imsejjah bhala "**l-Fond**"). Il-fond sovrastanti l-Fond numru 59 (ossija l-fond / mezzanin numru 61), huwa wkoll proprjeta' tar-rikorrenti kollha fi kwoti ndaqs bejniethom u tirrisjedi fih hemm ir-rikorrenti Maria Micallef;

3. Illi l-Fond kien inbena minn Antonio Micallef, missier ir-rikorrenti ahwa Micallef, fuq porzjon ta' sit fabrikabbli li huwa kien ha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand Paolo Zerafa u Giovanni Duca b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Cachia tal-4 ta' Ottubru 1937 [kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. B**];

4. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 6 ta' Settembru 1972, Antonio Micallef, missier ir-rikorrenti ahwa Micallef, ikkonceda l-Fond b'subenfitewsi temporanja lil Paul Falzon (ir-ragel tal-intimata, illum mejjet) ghal sbatax -il sena komputabbli mill-1 ta' Novembru 1972, b'cens u subcens ta' hamsa u hamsin lira Maltin (LM55) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. C**];

5. Illi l-imsemmi Antonio Micallef, missier ir-rikorrenti ahwa Micallef, miet *ab intestato* fl-4 ta' Awwissu 1975, biex b'hekk l-eredi universali tal-patrimonju tieghu (li jinkludi fih il-Fond) skond il-ligi kienu martu Giuseppa Micallef nee' Mintoff, u l-hames uliedu hawn rikorrenti;

6. Illi permezz ta' cedola ta' depozitu u kontestwali fidi ta' cens ipprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Lulju 1994 mill-imsemmija Giuseppa Micallef u uliedha hawn rikorrenti bhala censwalisti tal-Fond (fost ohrajn) skond il-kuntratt tal-4 ta' Otturbu 1937 u skond il-ligi rigward is-successjoni *ab intestato*, ic-cens annwu perpetwu rigwardanti l-Fond (fost ohrajn) gie mifdi minnhom skond il-ligi [kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. D**];

7. Illi l-imsemmija Giuseppa Micallef, omm ir-rikorrenti ahwa Micallef u armla ta' Antonio Micallef, mietet fit-28 ta' Gunju 2002 u, skond testment maghmul in atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 13 ta' Awwissu 1981, il-wirt taghha (li jinkludi fih is-sehem taghha fil-Fond) ddevolva fuq l-unici hamest uliedha hawn rikorrenti;

8. Illi b’hekk illum il-proprjetarji tal-Fond huma l-ahwa Micallef hawn rikorrenti ghas-sehem ta’ kwint (1/5) indiviz kull wiehed u wahda minnhom;

9. Illi l-konċessjoni enfitewtika msemmija fil-paragrafu numru 4 kellha tiskadi fl-ewwel ta’ Novembru tas-sena 1989 u a tenur ta' l-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-*dominus* bil-miljoramenti kollha *ipso iure*;

10. Illi pero’ a tenur tal-Artikolu 12 ta' l-Att 23 ta' l-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-enfitewta ossia l-intimata, li hija ċittadina Maltija u li kienet tgħix fil-fond bħala residenza ordinarja taghha setgħet tibqa’ tgħix fl-istess fond taħt titolu ta' kera, b'zieda fir-rata taċ-ċens li kienet tħallas qabel tali terminazzjoni skond ir-rata ta' l-inflazzjoni qabel l-aħħar zieda pero' liema kera qatt ma’ kellha tkun iktar mid-doppju u tibqa' tizdied kull ħmistax-il sena;

11. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni fis-sena 1989 l-intimata baqghet tghix fil-fond b'kera ta’ €232.94 fis-sena [kopja tal-ircevuta ta’ hlas ta’ kera ghall-perjodu mill-1 ta’ Novembru 2020 sal-1 ta’ Mejju 2021 tinsab hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. E**];

12. Illi permezz tal-prezenti rikors u ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u f’kaz li jirrizulta li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-ewwel (1) ta’ Jannar 2021;

13. Illi f’kaz li jirrizulta li l-intimata ma’ tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex tippermetti l-intimata żmien ta’ sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat u f’kaz illi dan isehh tikkundanna lill-intimata tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jammonta għad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158;

14. Illi r-rikorrenti qeghdin jirrizervaw id-dritt taghhom li jintavolaw kull azzjoni legali u gudizzjarja ohra fil-konfront tal-intimata kif ukoll tal-Gvern inkluz azzjoni kostituzzjonali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Tirrevedi u tistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal kera tal-fond numru 59 (gja' 28), Triq San Guzepp, Pieta' u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn il-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2021; u

    b. Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

2. *Jew* alternattivament f'kaz li jirrizulta li l-intimata ma' tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Tiddikjara illi l-intimata għandha żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka l-fond numru 59 (gja' 28), Triq San Guzepp, Pieta';

    b. Tordna l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond *de quo* fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

    c. Tordna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2) li għandu jammonta għad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158;

    d. Tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2) li għandu jammonta għad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 15 ta' Ottubru 2021 (fol 30) fejn ġie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li huwa wahdu huwa s-sid uniku 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 jigi rilevat li f kaz li l-inkwilina 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iriduu ikunu qedghin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Mary Falzon, detentrici tal-karta tal-identita' numru 84148M datata 14 ta' Dicembru 2021 (fol 67) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti flimkien mad-defunt zewgha, li mar ghal hajja ahjar fil-5 t'April tas-sena 2017, kienu gew koncessi lilhom l-propjeta' bin-numru 31, Bologna sitwata fi Triq il-Papa Urbanu VIII gewwa Birkirkara, taht titolu ta' cens u wara t-terminazzjoni tac-cens, l-imsemmi cens gie konvertiti f'kirja;

2.Illi l-esponenti ilha tghix fl-imsemmi post ghal iktar minn 40 sena, dan stante li l-esponenti dahlu jghixu fl-imsemmi fond cirka fis-sena 1972;

3.Illi l-esponenti qieghdin ihallsu s-somma ta' €233 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fl-ammont ta' €116.50;

4.Illi l-ammont ta' kirja li l-esponenti qieghda thallas illum huwa d-doppju ta' dak li kien jithallas bhala cens;

5. Illi irid jigi dikjarat li sia meta kien ghadu haj Paul Falzon u sia wara mewtu, l-esponenti qatt a kienu moruzi fil-kera u dejjem hallsu l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti skont il-modalitajiet maqbula;

6. Illi ghal kull bon fini jigi dikjarat, li r-rikorrenti dejjem accettat il-hlas tal-kera. Inkluza dik ghall-perjodu bejn l-2 ta' Mejju tas-sena 2021 u l-1 ta' Novembru tas-sena 2021;
7. Illi in finis, u bla prugudizzju ghas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati;

8. Salv risposta u eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 59 ġja 28 fi Triq San Ġużepp, Pieta'. Il-fond ipprevjena fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Antonio Micallef li huwa kien akkwista b'ċens perpetwu mingħand Paolo Zerafa u Giovanni Duca b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia tal-4 ta' Ottubru 1937 (Dok. B – fol 11 et seq). Antonio Micallef ikkonċeda l-fond b'subenfitewsi temporanja lil Paul Falzon, ir-raġel tal-intimata llum mejjet, għal sbatax-il sena mill-1 ta' Novembru 1972 versu s-subċens annwu ta' Lm55 (Dok. C – fol 25 et seq). Antonio Micallef miet *ab intestato* fl-4 ta' Awwissu 1975 filwaqt li omm ir-rikorrenti, Giuseppa Micallef mietet fit-28 ta' Ġunju 2002. Permezz ta' testment magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 13 ta' Awwissu 1981 hija ħalliet lill-ħames ulieda, ir-rikorrenti, bħala l-uniċi eredi tagħha. Il-konċessjoni skadiet fl-1 ta' Novembru 1989. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €232.94 fis-sena.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-1 ta' Settembru 2021 wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz ta' l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att XXIV tas-sena 2021 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-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.***

Mill-provi esebiti permezz ta' nota fil-21 ta' Frar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 72 sena. Il-Bord wara

li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu relevanti 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 f' pensjonijiet u allowances (€10,085.14) u imgħax (€143) li jammontaw għal €10,228.14.
In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha tlett kontijiet mal-Bank of Valletta plc – wieħed li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €23.81 u żewġ *fixed term deposit accounts* b'bilanċ ta' €3,128 f'Novembru 2020 u ieħor li kellu bilanċ ta' €2,091.25 li nġibed fit-23 ta' Ottubru 2020. L-intimata għandha kont ieħor mal-HSBC Bank Malta plc l kellu bilanċ ta' €5.64. L-intimata għandha wkoll investimenti ma' Vilhena Funds Sicav p.l.c fil-valur ta' €4,004.53 f'Diċembru 2020 u *Government Savings Bond* fil-valur ta' €5,500 f'Diċembru 2020.

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-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 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 Valerio Schembri u l-Perit Diane Marie Psaila (fol 73 *et seq*), li wara li aċċedew fil-fond fl-1 ta' Frar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €225,000 (fol 80). 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 hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).**

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 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".

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

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) 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-Liġi, 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, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba 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 59 ġja 28, Triq San Ġużepp, Pieta' ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef u ħames 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-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. 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