BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 7 ta' Ottubru 2022

Grace Micallef (K.I 897354M) f'isem u ghan-nom tal-assenti Emanuela Lee nee Calleja (K.I 09757M) skont prokura "Dokument X" hawn anness

vs

Maria Pace (K.I 962449M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 34
Rikors Numru : 803/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Grace Micallef noe datat 29 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat **340, Saviour Flats, Flat 1, Triq-In-Naxxar, Birkirkara.**

2. Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviz tal-fond de quo mill-eredità tal-mejjet missierha kif ukoll n-nofs indiviz l-iehor mill-eredita tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef.

3. Illi missier r-rikorrenti ossia Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tieghu ddevolva skont testament tal-11 ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar

Victor Bizassa kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A",** fejn r-rikorrenti thalliet bi prelegat sehem indiviz tal-fond in kwistjoni.

4. Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 2315/90, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

5. Illi omm r-rikorrenti ossia Catherine Calleja nee Micallef mietet fil-11 ta' April 2005 u l-wirt taghha ddevolva skont l-ahhar testament taghha ossia testament tat-13 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone kif jirrzulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C",** fejn r-rikorrent thalliet bi prelegat ta' sehem indiviz l-iehor tal-fond in kwistjoni.

6. Illi l-wirt tal-mejta Catherine Calleja gie debitament dikjarat ill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"** .

7. Illi permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, r-rikorrenti accettat u hadet fil-pussess tal-prelegat l-fond in kwistjoni kif jirruzlta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E".**

8. Illi l-imsemmi fond gie dekontrollat skond certifikat hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F"** u ilu mikri lil-intimata Maria Pace minn dak iz-zmien l'hawn, versu l-kera ta' €333.08c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jirrizulta mil-rcevuta hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument G".**

9. Illi l-intimata prezentament thallas kera ta' **€330.08c fis-sena.**

10. Illi r-rikorrenti ghalhekk gie pprivat mill-proprjeta' tieghu stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – ***vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

11. Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob 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 jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

12. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace 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-inkwilina Pace bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Pace.

13. Illi jekk l-inkwilina intimata Pace ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina Pace zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia **€330.08 x 2 = €660.16c fis-sena.**

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata **Maria Pace** hija l-inkwilina tal-fond *Flat 1, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara* ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace 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 jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Pace bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Pace fil-31 ta' Dicembru 2020.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai 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, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Pace ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li hija tigi permessa zmien ta' sentejn snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tigi ordnata thallas kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 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 2021 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Pace mill-fond, *Flat 1, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara*, fi zmien sentejn mil-lum.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 2 ta' Dicembu 2021 (fol 74) fejn ġie espost:

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

Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Salvatore Calleja u Catherine Calleja.

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 svillupat. Kieku ried 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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' Maria Pace (K.I. Nru 962449M) datata 10 ta' Dicembru 2021 (fol 78) fejn ġie espost:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilin tal-fond numru 340, Saviour, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tintlaqa'.

2. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem halset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi taghha skond il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija ghandha mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandha tgawdi mill-rpotezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

5. Illi ghalhekk dan il-Bord ghandu jichad ir-raba talba tar-rikorrenti.

6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandiex tbatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Settembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti *nomine* pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 340, Saviour Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara. Il-fond ppervejena fuq ir-rikorrenti noe. in kwantu ghal nofs indiviz mill-eredità tal-mejjet missierha u n-nofs indiviz l-iehor mill-eredita tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef.

Jirrizulta li missier r-rikorrenti, Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tieghu ddevolva skont testament tal-11 ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bizazza (Dok

A – fol 6) fejn r-rikorrenti thalliet bi prelegat sehem indiviz tal-fond in kwistjoni. Omm ir-rikorrenti, Catherine Calleja nee Micallef mietet fil-11 ta' April 2005 u l-wirt taghha ddevolva skont l-ahhar testament taghha tat-13 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (Dok C – fol 33) fejn r-rikorrent thalliet bi prelegat is-sehem indiviz l-iehor tal-fond *de quo*. Permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-21 ta' Marzu 2017 (Dok E – fol 61) fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, r-rikorrenti hadet il-pussess tal-fond in kwistjoni.

Jirrizulta wkoll li l-imsemmi fond gie dekontrollat skond certifikat anness (Dok F – fol 67) u ilu mikri lill-intimata Maria Pace (Dok G -fol 68) u prezentament hija thallas kera ta' €330.08c fis-sena.

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'. L-Att tat-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-intimati titqiesu 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 irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta tagħha, l-intimata wieġbet li għandha mezzi limitati. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tal-25 ta' Frar 2022 li giet mahlufa dakinhar stess quddiem il-Bord seduta stante jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 70 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 minn pensjoni li fis-sena 2020 kien fl-ammont ta' €10,574.

In kwantu għall-kapital, l-intimata ghandha zewg kontijiet mal-Bank of Valletta plc wiehed b'bilanc ta' €4257 u l-iehor ta' €1455. Hija ghandha wkoll is-segwenti investimenti:

- 5.25% Malta Government Stock 2030 - €12,600
- 62+ Malta Government Savings Bond - €8,000
- Vilhena Funds Sicav plc (High Yield Fund) - €12,475
- Vilhena Funds Sicav plc (Malta Bond Fund DIS) - €2,286
- 2015 Single Premium Plan mal-Mapfre MSV Life - €18,406

Fin-nota guramentata taghha l-intimata tghid ukoll li wara l-mewt ta' zewgha fit-2014 hija wirtet nofs indiviz tal-fond Silhouette, Triq il-Kampanella, Fgura liema fond hija ma riedetx minhabba memorji ta' vjolenza domestika u ghalhekk akkwistat tali sehem bintha Maria Sabrina Agius versu l-prezz ta' €45,924 u annettiet it-trasferimenti bankarji/cekk tal-hlas in rigward izda t-trasferiment formali tal-fond ma kienx ghadu sar.

Il-Bord ra l-verbal tas-seduta **tal-25 ta' Frar 2022** fejn intqal hekk:

> *Id-difensuri qablu lli l-fond bl-isem 'Soluette Numru. 204 Triq l-Kampanella, Fgura li minnu l-intimata ghandha sehem ta' nofs indiziv, l-intimata ittrasferiet dan is-sehem taghha lil bintha fit-2014 izda sal-llum ghadu ma sarx l-att relattiv tat-trasferiment, ghalkemm l-istess intimata tiddikjara illi diga rceviet l-prezz tat-trasferiment minghand bintha. L-intimata tiddikjara li sejra taghmel l-att relattiv tat-trasferiment sad-diffferimnt li jmiss u d-difensuri talbu lill-Bord sabiex l-kawza tigi differita ghal dan il-ghan u wara tithalla ghas-sentenza.*

Il-Bord wkoll il-kuntratt ta' trasferiment tal-fond hawn fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Dr. Francesca Cachia Zammit datat 25 ta' Mejju 2022 (fol 91).

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 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 r-rapport tal-periti teknici tieghu l-Perit David Anastasi u Valerio Schembri li wara li accedew fil-fond fis-6 ta' Jannar 2022 stmawh fil-valur ta' €145,000. 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' mija hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000).**

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 jinftiehemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem

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

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 minn analizi tad-dokumenti tat-test tal-mezzi (ii) il-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €2,900 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri 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 jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in meritu ossia Flat 1, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jilqa t-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet 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 in meritu ossia Flat 1, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara ghandha tigi riveduta u awmentata għal elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,450 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 u jichad ukoll il-kumplament tat-talba fejn qiegħed jintalab terminu ghall-iżgumbrament u kumpens f'każ li l-intimata ma tikkwalifikawx għall-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jichad ir-raba talba.

5. 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

7 ta’ Ottubru 2022