BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Virginia Zammit (K.I 706849M)
Vivienne Bugeja (K.I 648148M)

vs

Victor Cutajar (K.I 694328M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 11
Rikors Numru : 426/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Virginia Zammit (K.I 706849M) datat 3 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 80, Triq il -Karmnu, Sliema, li huma wirtu per via di successione minghand il-papa' taghhom Michael Mercieca li miet fit-2 ta' Frar 2010.

ii. Illi parti mil-wirt ta' Michael Mercieca u cioe il-parti li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni skond testment tat-16 ta' Meju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, "Dokument A" hawn anness, u gie debitament denunzjat

lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Gunju 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, "Dokument B" hawn anness.

iii. Illi I-fond in kwistjoni kin ippervjena lill-missier r-rikorrenti, ossia Michael Mercieca, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-11 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

iv. Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-21 ta' April 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D", l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena I-fond imsemmi lil Victor Cutajar versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

v. Illi I-fond in kwistioni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument E" hawn anness.

vi. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-20 ta' Awwissu 1993 u c-cens annwu u temporanju gie konvertit f'kera doppja a termini tal-Att XXIII tal-1979 state li Victor Cutajar kien cittadin Malti u ordinariament resident fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum.

vii. Illi I-kera ghalhekk fit-2012 kienet €279 fis-sena u wara regghet zdiedet ghal-€297.96c fis-sena u a termini tal-Att X tat-2009 I-kera regghet ziedet fit-2016 ghal-€306.32c fis-sena pagabbli kull tlett xhur.

viii. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilin intimat kien cittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistioni, huwa kellhu 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.

ix. Illi l-intimat qed jhallas il-kera irrizorja ta' €306.32c fis-sena ghall-fond in kwistioni, 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 Cutajar minkejja I-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

x. 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 ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzioni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'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.

xi. Illi f-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Cutajar skond ir-Regolamenti wara it-tkomplia tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Cutajar bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwiln Cutajar fil-31 ta' Dicembru 2020.

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

i. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat Victor Cutajar (Kl. 694328M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 80, Triq il-Karmnu, Sliema, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Victor Cutajar (KI. 694328M) 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-inkwilin Victor Cutajar (KI. 694328M) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimat Victor Cutajar (KI. 694328Ml) 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 ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 80, Triq il-Karmnu, Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Victor Cutajar 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 -imsemmi perjodu skond il-Ligi.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat Victor Cutajar ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond 80, Triq il-Karmnu, Sliema, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispeijez 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 tad-Djar datata 3 ta' Settembru 2021 (fol 57) 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-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Michael Mercieca.

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-inkwilin jissodisfa 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 jkun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Victor Bugeja (K.I 96428m) datata 24 ta' Novembru 2021 (fol 68) fejn ġie espost:

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba ma hemm l-ebda oggezzjoni ghall-fatt illi l-esponent huwa l-inkwilin tal-fond fl-indirizz 80, Triq il-Karmnu, Sliema ai termini tal-provvedimeti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu provi illi huma ghandhom titolu validu ta' proprjeta' tal-fond surreferit stante illi c-cens temporanju skada fis-sena elf disa' mija sebgha u disghin (1997) u mhux fis-sena elfejn u hamsa u ghoxrin (2025) hekk kif jidher mill-att datat nhar il-hdax (11) ta' Gunju elf disa'

mija sebgha u sebghin (1977) fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (kopja tal-att hawn annessa mmarkata bhala 'DOK A');

3. Illi preliminarjament l-atturi m'ghandhomx locus standi quddiem dan l-Onorabbli Bord stante illi ic-cens kontemplat fl-att surreferit ma giex midi u in vista ta' dan is-sid tal-fond in kwistjoni hija l-Awtorita' tal-Artijiet u mhux l-atturi u ghalhekk l-istess atturi m'ghandhomx titolu valid fil-ligi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenut dejjem adixxa mal-provvedimenti relevanti tal-ligi u cioe skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 et seq tal-Ligijiet ta' Malta u hallas ic-cens u sussegwentament, il-kera, puntwalment, liema kera dejjem kienet accettata mir-rikorrenti ghajr ricentament fejn il-konvenut ghalhekk irrikorra ghad-depozitu tal-kera fir-Registru tal-Qorti;

5. Illi ghaldaqstant, il-konvenut ghandu titolu ta' kera valid fil-ligi u dana skont l-Artikolu 12 et seq tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi fil-mertu ma jistax jigi allegat illi l-atturi gew miksura stante illi l-istess rikorrenti qatt ma gew mcahhda mill-pussess tal-fond de quo;

7. Illi in rigward it-tieni talba, I-esponent jiddikjara illi kif ser jigi ppruvat fil-mori tal- kawza odjerna, huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

8. Illi ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez, jinghad li qatt ma saret talba mir-rikorrenti lill- esponenti, kemm formalment jew informalment, sabiex huwa jawmenta l-kera;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jistax jigi allegat illi l-Att XXIII tal-1979 mhux jipprovdi protezzjoni sufficenti lill-atturi state illi I-konvenut huwa ragel anzjan u ghalhekk ic-cirkostanzi socali u finanzjarji tieghu huma limitati tant illi d-dhul uniku tieghu huwa I-pensjoni u m'ghandu l-ebda dhul iehor;

10. Illi oltre minn hekk, f"kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistax ikun kkastigat talli ottempra ruhu mal-ligi nostrana;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 80, Triq il-Karmnu, Sliema. Il-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Michael Mercieca li miet fit-2 ta' Frar 2010 u dan skond testment tas-16 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok A – fol et seq). Dan il-wirt gie debitament denunzjat skont dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Gunju 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok B – fol 15 et seq).

Jirrizulta li b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-21 ta' April 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok D – fol 47) l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena I-fond imsemmi lill-intimat Victor Cutajar versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-20 ta' Awwissu 1993 izda c-cens gie konvertit f'kera doppja a termini tal-Att XXIll tal-1979 stante li Victor Cutajar kien cittadin Malti u ordinariament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum. Fil-prezent tithallas kera ta' €306.32c 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).

Fl-ewwel lok il-Bord sejjer jittratta l-eccezzjonijiet preliminari enumerati 2 u 3 sollevati mill-intimat Cutajar. Fl-ewwel lok gie eccepit illi l-atturi m'ghandhomx titolu validu billi c-cens li kellhom skada fin-1997 u li l-atturi m'ghandhomx locus standi ghaliex sid il-fond hija l-Awtorita tal-Artijiet billi c-cens mhux mifdi. In rigward il-Bord ra n-nota tal-atturi tas-7 ta' Dicembru 2021 (fol 99 et seq) fejn giet prezentata ittra mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet tal-Gvern li tghid li l-Gvern irrikonoxxa lill-atturi bhala l-enfitewti tal-proprjeta in meritu ghaz-zmien li fadal mill-perijodu originali ta' 159 sena li beda jiddekorri mill-1866 (Dok ND 1) u r-ricevuta tal-hlas tac-cens ghas-sena 2021 mahruga mill-Awtorita tal-Artijiet favur l-atturi fir-rigward tal-fond in meritu (Dok ND 2 – fol 101). L-atturi esebew ukoll ir-recuta tas-sena 2022 (Dok VZ 1 – fol 116). Inoltre xehed ukoll Karl Borg in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Artijiet fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2022 (fol 108 et seq) li kkonferma li l-atturi huma l-enfitewti tal-fond de quo.
Di piu irrizulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond in meritu wara li skada c-cens li kien mghoti lilu mill-ante kawza tal-atturi. Minn dawn il-provi m'hemmx dubbju li l-eccezzjonijiet sudetti tal-intimat huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u qed jigu

michuda billi l-atturi ghandom titolu ta' cens favur taghhom u jikkwalifikaw bhala 'sid il-kera' ghal finijiet tal-azzjoni de quo fil-konfront tal-intimat. L-ispejjez ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut.

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet preliminari il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra x'inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti fuq imsemmija 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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta tieghu l-intimata wieġeb li għandu mezzi limitati. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tas-17 ta' Gunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 92 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni li fl-2020 kien jammonta għal €9,326 (Dok D) u imghax ta' €22 b'total ta' €9348 (Dok C).

Il-Bord jinnota li l-intimat ghandu fil-pussess tieghu certifikat ta' dizabilita mahrug mic-CRPD (Dok B).

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimat għandu zewg kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc li li wiehed fih bilanc ta' €0 (Dok E) u l-iehor fih bilanc ta' €3,587 (Dok F).

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-intimat għandhu 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-rapport tal-periti teknici tieghu l-Perit Arielle Agius u David Pace (fol 120 et seq) **fejn wara li accedew il-fond fit-2 ta' Marzu 2022 huwa stmawh fil-valur ta' €150,000 (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. 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

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

of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat 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' €3,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Periti teknici 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;

2. Jilqa t-tieni talba;

3. Jilqa' l-ewwel parti tat-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,500 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 kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, 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 salv ghall-ispejjez relatati mal-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat Cutajar enumerati 2 u 3 li kif deciz *supra* huma a karigu tal-istess intimat Cutajar.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta’ Ottubru 2022