BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Margarita k/a Margaret Cutajar (K.I Nru 0414749M)

vs

1. **Carmelo Camilleri (KI Nru 542152M)**
2. **Antonia Camilleri (KI Nru 115160M) ghal kull interess li jista' jkollha, u**
3. **Christian Camilleri (KI Nru 85492M) ghal kull interess li jista' jkollu**

Kawża Numru : 20
Rikors Numru : 932/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Margarita k/a Margaret Cutajar (KI Nru 0414797M) datat 22 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru sebgha (7), fi Triq Karmenu Ciantar (gja numru tnejn (2), Hospital Alley) l-Imqabba li ommha Maria Assunta Sammut kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-tnax (12) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) lill-intimat Carmelo Camilleri, bic-cens annwu u temporanju ta' sebghin lira Maltin (Lm70, ekwivalenti ghal €163.06) li kienu jithallsu kull sena bil-quddiem, u dan permezz ta'

kuntratt tat-tnax (12) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani (vide l-koncessioni enfitewtika de quo annessa bhala Dokument A, u d-dikjarazzioni causa mortis li saret wara l-mewt ta' Maria Assunta Sammut, hawn annessa bhala Dokument B bhala prova tat-titolu tar-rikorrenti);

2. Illi din il-koncessjoni enfitewika temporanja skadiet fil-hdax (11) ta’ Awissu tas-sena elfejn u qiehed (2001);

3. Illi minkejja li l-koncenssjoni emfitewika temporanja skadiet fil-11 ta’ Awissu 2001, l-intimat baqa’ jirrisjedi fil-fond in kwistjoni flimkien ma’ martu u ibnu l-intimati l-ohrajn peress li l-intimat kien cittadin Malti u peress li l-fond de quo kien ir-residenza ordinarja tieghu, liema fakolta’ inghatat lilu bl-Att XXIII tal-1979 that titolu ta’ kera b’zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setghat qatt taccedi d-doppju;

4. Illi l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghal tliet mija u tnejn u tmenin Ewro (€382) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem;

5. Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, specjalment meta wiehed jikkunsidra li skont valutazzjoni tal-Perit Michael Schembri, hawn annessa bhala Dokument C, il-valur fis-suq tal-fond de quo fil-prezent jammonta ghal tliet mitt elf Ewro (€300,000);

6. Illi r-rikorrenti diga’ talbet ripetutament lill-intimat sabiex ihallas kera ghola skont il-prezz gust tas-suq tallum, inkluz b’ittra legali, izda l-intimat baqa’ jirrifjuta li jaghmel dan u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li qieghda espressament tirriserva d-drittijiet taghha naxxenti mill-fatt li inter alia l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet fundamentali taghha, inkluz ghat-tgawdija tal-propjeta’ taghha, ir-rikorrenti qieghda umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 12B(3) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F’kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissosdisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond tar-rikorrenti bin-numru sebgha (7), fi Triq Karmenu Ciantar, l-Imqabba;

(b) Jaghti zmien parentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kumpens ghall-okkpazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tizdied skont ir-regolamenti ppublikati minn zmien ghal zmien mill-Minsirtu responsabbli mill-akkomadazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-intimati ma jistghu icedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux juzaw il-fond ghajr ghal skopijiet ta' residenza, li ma jistghux jaghmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali straordinarja li jsiru mehtiega minghajr htija jew negligenza taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 6 ta' Jannar 2022 (fol 19) fejn ġie espost:

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

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini 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 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 jibbenfikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabiaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Carmelo Camilleri detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0542152M, Antonia Camilleri detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 0115160M u Christian Camilleri detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0085492M datata 20 ta' Jannar 2022 (fol 22) fejn ġie espost:

1. Ill preliminarjament il-esponenti Antonia Camilleri u Christian Camilleri m'ghandhom I-ebda locus standi f'dawn il-proceduri, stante li ma tezisti ebda relazzjoni bejn l-istess Antonia Camilleri u Christian Camilleri u r- rikorrenti, u b'hekk m'humiex I-legittimu kontraditturi u ghaldaqstant, ghandhom jigu l-liberati mill osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r- rikorrenti.

2. Illi ukoll in linja preliminari, r-rapport redat mill-Perit Arkitett tal-fiducja tar-rikorrenti ghandu jigi sfilzat stante li din hija opinioni ex parte li m'ghandiex tithalla tinfluwenza I-kongruwenza tal-process gudizzjarju liema integrita trid dejjem tigi preservata.

3. Illi fil-mertu, I-esponenti jokkupaw I-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 7, Triq Karmenu Ciantar, L-Imqabba, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif jigi pruvat waqt is-smiegh ta' dan il-kaz;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

5. Illi fl-ewwel lok I-esponenti deijem agixxew skont id-dispozizzjonijiet tal- ligi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini ta' l-istess ligi, sahansitra Carmelo Camilleri u mart huma rikonoxxut wkoll mir- rikorrenti kif jirrizulta mil-ismijiet tal-kawza de quo, u qatt ma kisru il- kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk impost mil-ligi, u dejjem hallsu il-kera fil- hin dan kif jigi pruvat wagt it-trattazzjoni ta' dan il-kawza;

6. Illi bla hsara ghas-suespost ghandu wkoll jinghad, illi jekk l-esponenti ghamlu x-xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smigh tal-kawza, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa I-valur lokatizzju tal-istess fond;

7. Illi ghandu wkoll jinghad, l-esponenti qeghdin jgawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu I-kera tizdied kull tliet (3) sin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni;

8. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li dhal fis-sehh u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod specjali l-introduzzioni tal-Artikolu 12B, il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li tista' igarrab r-rikorrenti. Ghaldaqstant permezz ta' dawn id-dispozizzjonijiet godda, l-intimati jistghu jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. Illi minghajr pregudizzju, I-Ligi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u ghalhekk il-Ligi m'hix tassattivi dan il-percentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti m jezistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur ghal-massimu stabbilit bil-Ligi;

10. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, I-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) mahruga taht I-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili. Ghaldaqstant, I- intimati huma persuni li jimmeritaw I-protezzioni sociali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom;

11. Illi I-propjetà hija l-uniku residenza li ghandhom I-esponenti fejn huma ilhom joqghodu fil-propjetà ghal zmien twil, kif ukoll li huma m'ghandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghal motivi premessi u I-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola I-kera ghandu jichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' din l-istanzi, cedoli li ser ikunu jew kienu intavolati, kollha kontra r-rikorrenti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti 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 7 ġja magħruf bin-numru 2, Triq Karmenu Ciantar ġja magħrufa bħala Hospital Alley, l-Imqabba. Omm ir-rikorrenti, Maria Assunta Sammut kienet ikkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena b'effett mit-12 ta' Awwissu 1980 lill-intimat Carmelo Camilleri versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 ekwivalenti għal €163.06 pagabbli kull sena bil-quddiem permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech (Dok. A – fol 4 et seq). Maria Assunta Sammut mietet fil-15 ta' Settembru 2003 u l-fond tħalla bi prelegat lir-rikorrenti (Dok. B – fol 7 et seq). Il-konċessjoni skadiet fil-11 ta' Awwissu 2001 u l-intimat baqa' jirrisjedi fih flimkien ma' martu u ibnu peress li kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tiegħu. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €382 pagabbli kull sena bil-quddiem. Skont valutazzjoni tal-Perit *ex parte* Michael Schembri il-valur fis-suq tal-fond huwa ta' €300,000 (Dok. C – fol 17). Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tar-rikorrenti fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022 (fol 60 et seq).

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fit-22 ta' Novembru 2021 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 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 jitqiesu 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.**

Mill-provi esebiti permezz ta' nota ġuramentata fit-2 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 68 u 60 sena rispettivament (Dok. A u B). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 u lanqas €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar u *allowances* li fl-2020 kienu jammontaw għal €12,454.50 (Dok. G).

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati għandhom żewġ

kontijiet bankarji *savings* mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellhom bilanċ ta' €940.52 (Dok. D) u €1,243.26 (Dok. E). L-intimati għandhom ukoll garaxx fi Triq Michelang Sapiano, l-Imqabba li akkwistaw fil-11 ta' Jannar 2010 versu l-prezz ta' €12,113 (Dok. F).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Bernice Van Dijk, li wara li aċċedew fil-fond fil-15 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €350,000 (fol 34 et seq).

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-kawża 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".

Il-Bord ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Gunju 2022 (fol 58) u n-nota ta' cessjoni tal-kawza fil-konfront tal-intimat Christian Camilleri (Fol 62). Ghalhekk il-Bord ser jiddeciedi din il-kawza biss fil-konfront tal-intimati Carmelo u Antonia Camilleri.

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-intimati 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

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

l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €7,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Carmelo u Antonia Camilleri jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata ghal sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati Carmelo u Antonia Camilleri sabiex ihallsu 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

28 ta' Ottubru 2022