BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

John Barbara (K.I Nru 97060M) bhala esekutur testamentarju tal-eredita' ta' Emanuele Barbara mahtur b'digriet moghti nhar -il 11 ta' Jannar 2007

vs

Rita Barbara (K.I Nru 0292264M) u bhala amicus curiae l-Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 21
Rikors Numru : 1109/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' John Barbara (K.I Nru 97060M) mahtur bhala esekutur testimentarju tal-eredita' ta' Emanuele Barbara b'digriet moghti nhar -il 11 ta' Jannar 2007 datat 30 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti qieghed jidher f' din il- kawza bhala esekutur testimentarju ta' Emanuele Barbara li kien is-sid tal-fond numerat, hamsin (50), Triq Santa Liena, Bormla, is- sidien prezenti ta' dan il- fond imsemmi, huma l-eredi superstiti ta' Emanuele Barbara fejn huma akkwistaw dan il- fond mad- demora tieghu hekk kif jirrizulta mill- ahhar testment tal- istess Emanuele Barbara datat nhar it-28 t' Awwisu 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona (kopja tat- testmenti kollha

ta' Emanuele Barbara u kopja tal- valutazzjoni tas- successjoni ta' Emanuele Barbara hawn annessi u mmarkati bhala DOK JB1, JB2, JB3 u JB4 rispettivament).

2. Illi l-mejjet Emanuele Barbara, jigi z-ziju tal-esponenti, u li miet nhar l-14 ta’ Lulju 1973 u permezz ta’ digriet moghti mill-Onorabbli Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) datat nhar -il 11 ta’ Jannar 2007 ir-rikorrenti John Barbara kien gie awtorizzat bhala l-esketur testimentari tal-imsemmi Emanuele Barbara (kopja tad-digriet hawn anness u mmarkat bhala DokJB5).

3. Illi I-intimata Rita Barbara qed thallas kera irrizorja ta' mitejn u disa' Ewro u tlieta u sittin centezmu t' Ewro (€209.63) ghall-fond numru hamsin (50), Triq Santa Liena, Bormla u dan wara l-awment fl-kera skont il-Ligi taht Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

4. Illi l-ammont ta' kera dovuta li qieghda tigi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi f' piz sproporzjonat meta kkunsidrat mal- beneficiju li qed jottjeni l-intimata;

5. Illi permezz tal- introduzzjoni ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li dahhal fis- sehh permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti nghata l-fakulta f' isem is-sidien sabiex jipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha ghandu jigi ntavolat rikors sabiex jigu stabbiliti il- kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

6. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal- inkwilina Barbara skont 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 Rita Barbara.

Ghaldaqstant, jghid I-intimata ghalfejn ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna dan l-Onorabbli Bord, m' ghandux:

1. Jordna *pendente lite* l-hlas ta’ zieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Barbara, skont l-Artikolu 4A(3)c tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u jidddetermina jekk l-istess intimate tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jikkundanna lill-intimata sabiex jekk tinstab li hija tissodisfa haw nil-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi hija thallas lill-esponenti il-kera ghall-fond numru hamsin (50), Triq Santa Liena, Bormla u dan wara li jigi rivedut ghall-

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, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skont l-Artikolu 4A (7) Tal-Kap. 69, sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

4. Jistabilixxi wkoll dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li tkun obbligata twettaq t-tiswijiet kollha mehtiega ghall-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturalli li jkunu mehtiega minghajr htija taghha.

5. Jordna illi f'kaz li dan il-Bord isib li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixxolji l-kirja ezistenzi u cioe l-fond numru hamsin (50), Triq Santa Liena, Bormla fejn l-inkwilina tigi zgumbrata u tinghata zmien parentorju, u li ma jkunx izjed minn sentejn (2), sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

6. Jikkundanna lill-intimata sabiex jekk ma tissodifax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzo, thallas lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 9 ta' Frar 2022 (fol 78) fejn ġie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Emanuele Barbara.

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-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 tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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' Rita Barbara (ID Nru. 292264M) datata 25 ta' Frar 2022 fejn ġie espost:

1. ili preliminarjament ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottemperat ruhha mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghha, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi l-esponenti tirrileva li hija ma ssib ebda diffikulta' li tissottometti ruhha ghat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li hija ghandha l-mezzi ferm limitati, hekk kif ser ikun qieghed jigi muri fit-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

3. Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju, l-eccipienti tishaq illi hija tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regrlamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti ghandha debilitajiet fizici, u tghix biss bil-pensjoni kontributarja, u m'ghandha ebda proprjeta' immobbli taghha;

i. Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont tac- cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjenti, u cioe' I-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni kontributorja, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz odjern huwa l-unika residenza taghha u l-fatt li l-eccipjenti ma ghandha ebda proprjeta' ohra li hija tista' tirrisjedi fiha;

ii. Illi l-ligi relattiva ghali-kirjiet giet emendata bl-intiza li jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, ic-cifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-<u>massimu</u> li biha il- proprjeta' tista' tinkera, pero' skont ic-cirkostanzi tal-kaz il-kirja tista' tkun kwalunkwe percentwal iehor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);

4. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jigu milqugha l-ewwel erba talbiet, in toto jew in parte, il-hames talba (u cioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'kaz li l-eccipjenti ma tistax tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi tigi permessa sa perjodu ta' massimu sentejn sabiex il-fond jigi vakat), u s-sitt talba (u cioe' fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'kaz li l-eccipjenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi tigi ordnata thallas kumpens li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69) ghandhom jigu kompletament michuda ghaliex fir-realta' l-eccipjenti m'ghandhiex bizzejjed dhul u m'ghandha ebda proprjeta' immobbli taghha fein tista' tirrisjedi;

5. Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk ghandhom iwiegbu ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

6. Illi l-esponenti ma ghandhiex tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

7. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-10 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond (50), Triq Santa Liena, Bormla, f'kaz li l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta li l-esponenti qieghed jidher f'dawn il-proceduri bhala esekutur testimentarju ta' Emanuele Barbara li kien is-sid tal-fond in meritu liema fond ghadda favur l-eredi superstiti tieghu mad-demora tieghu u dan kif jirrizulta mit-estment tal-istess Emanuele Barbara datat nhar it-28 t' Awwisu 1971 fl-

atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona (DOK JB1 sa JB4 – fol 5 sa 17). L-imsemmi Emanuele Barbara miet nhar l-14 ta' Lulju 1973 u permezz ta' digriet moghti mill-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) datat 11 ta' Jannar 2007 ir-rikorrenti John Barbara inhatar bhala l-esketur testimentarju tal-istess Emanuele Barbara (DokJB5 – fol 18 et seq).

L-intimata Rita Barbara tikri l-fond in meritu u qed thallas kera ta' €209.63 fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn 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 tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-10 ta' Gunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Rita Barbara kellha 56 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul taghha fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tar-romol u assistenza socjali ohra fl-ammont ta' €10,146.

Il-Bord jinnota li l-intimata hija fil-pussess ta' certifikat ta' dizabilita mahruga mic-CRPD (Dok C) u tinsab taht il-kura tan-newrologista Dr. Norbert Vella minhabba l-kundizzjoni ta' *multiple sclerosis*.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata ghandha 3 kontijiet mal-Bank of Valletta plc b'bilanc li ghandhom bilanc ta' €405 (Dok D - Savings Account); €0.86 (Dok E - Savings Account); u €0.01 (Dok E - Current Account).

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 ghandha 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 4A tal-Kap. 69.

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 Bernice Van Dijk (fol 87), **li wara li aċċedew fil-fond fit-12 ta' April 2022 stmawh fil-valur ta' €150,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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 u hamsin elf Ewro (€150,000).**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. 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.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalita' hija identika.

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 talKapitolu 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 lKera 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)

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ewwel talba attrici u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69. Dan is-sub artikolu jghid hekk:

> ***Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).***

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Gunju 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Mejju 2022. Fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

Il-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea 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 talimsemmi 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."

---

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

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".

Inoltre l-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qeda tigi deciza illum b'mod definittiv u ghalhekk mhux il-kaz ta' awment *pendente lite*. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

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 jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-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-Ligi, 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-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. Jichad l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa in parte t-tielet u r-raba talbiet attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan

b’effett mid-data ta’ din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f’zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta’ €1,500 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 kwantu ghar-raba talba ossia biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ohra tal-kera, jiddeciedi li fin-nuqqas ta’ provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

4. Jichad il-hames u s-sitt talbiet attrici.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita’ tad-Djar 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