BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 24 ta' Frar 2023

Maria Pintley (I.D Nru. 513392M)

vs

Odette Sciberras (I.D Nru 343569M) u

L-Awtorita tad-Djar bhala intervenuta fil-procedimenti

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 268/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Maria Pintley (I.D Nru 513392M) datat 5 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. *Ili l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond ossia d-dar bin-numru ghaxra (10), Sqaq numru wiehed (1), Triq id-Duluri, Hamrun, liema proprietà hija akkwistat permezz ta' att pubbliku datat l-20 ta' Dicembru, 2013 atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (**DOK. A**);*

2. *Illi meta l-esponenti akkwistat l-proprjetà surreferita dina l-proprjeta kienet gja okkupata mill-konvenuta Odette Sciberras b'titolu ta' kera naxxenti mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-istess Odette Sciberras kienet precedentement, u cioe' permezz ta' att pubbliku datat is-27 ta' Meiiu 2004 atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, akkwistat l-istess proprjetà b'titolu ta' cens temporanju ghaz-zmien li fadal ta' wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru mis-6 ta' Dicembru 1991, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' sittin Liri Maltin (Lm 60), ekwivalenti ghal circa mija u erbghin Ewro (€140), li kien jithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem (**DOK. B**);*

3. *Illi b'hekk bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta dan ic-cens temporanju gie konvertit awtomatikament ghal wiehed ta' kera b'effett mis-7 ta' Dicembru 2012, mil-liema data l-istess inkwilina Odette Sciberras bdiet thallas kera annwali u irrizorja ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*

4. *Illi minn dakinhar sal-lum din il-kera illum zdiedet biss b'sitt Ewro (€6) fis-sena u cioe' ghal total ta' mitejn u sitta u tmenin Ewro (€286) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera bdiet tigi depozitata mill-istess konvenuta Odette Sciberras taht l-Awtorita' tal-Qorti dan l-ahhar (**DOK. C**);*

5. *Illi minhabba in il-qaghda ghal kollox ingusta u sproporzjonata li giet legalment sfurzata fuqha, l-esponenti agixxiet di fronte l-Avukat tal-Istat u l-konvenuta Odette Sciberras b'kawza kostituzzjonali (Rikors Numru 137/2020LM) in kwantu hija qieset illi kemm l-artikolu 12 u l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fondamentali taghha;*

6. *Illi permezz tas-sentenza proferita mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) nhar is-**16 ta' Gunju 2021** dik il-Qorti filwaqt li ddikjarat u ddecidiet illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leziv tal-jeddijiet fondamentali tal-esponenti ma sabet l'ebda ksur permezz tal-artikolu 12B u sahansitra iddiregiet lill-esponenti sabiex tezawrixxi r-rimedju stabbilit bl-artikolu 12B (**DOK. D**);*

7. *Illi l-esponenti hassitha aggravata b'din is-sentenza u ghallhekk ipprezentat appell minn dik is-sentenza nhar it-2 ta' Lulju 2021. Fost l-aggravji principali taghha l-esponenti sostniet illi: "l-artikolu 12B fil-fatt jikser id-dritt fondamentali tal-esponenti kif sancit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropeja u dan ghal diversi ragunijiet. Ghaldaqstant, u filwaqt li l-esponenti behsieba tinnizja l-procedura kontemplata taht l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kontra l-inkwilina Odette Sciberras, hija xorta wahda tenni illi din ma tista' qatt toffri*

lilha rimedju just u xieraq u ghalhekk it-tali procedura ser issir strettament minghajr ebda' presudizzju ghal dan l-appell";

8. *Illi hija fil-fatt kompliet ticcara fl-appell taghha illi filwaqt li "l-esponenti behsieba tinnizja din il-procedura (rikors taht l-art. 12B] kontestwalment ma' dan l-appell dan qed isir singolarment biex ma jkunx hemm aktar hela ta' zmien f'kaz illi dan l-appell ma jigix milqugh favorevolment' u mhux ghax hija taqbel ma' u/jew qieghda tissokombi ghall-gudizzju tal-Ewwel Qorti. Ghaldaqstant l-esponenti tibqa' tinsisti illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-fatt jilledi d-drittijiet taghha u l-procedura li ser tinizzja ser issir strettament minghajr pregudizzju ghal din il-pozizzioni assodata taghha u ghall-dan l-appell."*

9. *Din il-pozizzjoni l-esponenti terga zzomma ferm f'dan ir-rikors odjern u l-esponenti terga zzid tiddikjara illi hija qieghda tagixxi b'dan ir-rikors kontra l-konvenuta Sciberras kompletament minghajr ebda' pregudizzju ghall-pozizzjoni taghha u ghall-appell minnha interpost mis-sentenza sucitata, liema appell huwa sub judice;*

10. *Illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 12B, kif recentement emendat bis-sahha tal-**Att XXIV tal-2021**, jaghti lil sid il-kera il-jedd sabiex jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

11. *L-istess ligi tistipula, inter alia, illi meta t-talba sir minn sid il-kera u l-fond mikri jkun dar ta' abitazzjoni, l-Awtorità tad-Djar ghandha tigi notifikata bir-rikors u ghandu jkollha d-dritt li tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-procedimenti;*

12. *Illi ghalhekk l-esponenti qieghda tagixxi kontra l-konvenuti, fil-kwalitajiet taghhom premessi, ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan dejjem minghajr ebda' pregudizzju ghal-lanjanzi kostituzzjonali taghha.*

    Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghalfejn ma ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsijasi dikjarazzjoni u/jew ordni ohra necessarja:

1. *Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuta Odette Sciberras ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta) u taghti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;*

2. *F'kaz illi l-konvenuta Odette Sciberras tissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond ghaxra (10), Sqaq numru wiehed (1), Triq id-Duluri, Hamrun ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-konvenuta Odette Sciberras sabiex tibda' thallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata;*

3. *F'kaz illi l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeciedi illi l-konvenuta konvenuta Odette Sciberras ghandha tizgombra mill-fond fi zmien sentejn dekoribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-ligi ghal dak il-perjodu ta' sentejn;*

4. *Tghati kull prvvediment iehor skont il-ligi li jista' jkun necessarju u opportun.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti gha-susbizzjoni u ir-rizerva (i) ghall-jedd tal-esponenti sabiex tinghatta kera aktar ghola pendente lite skont l-artikolu 12B (6); u (ii) ghall-jedd tal-esponenti sabiex titlob li jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 17 ta' Awwissu (fol 47) fejn ġie espost:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hija wahedha huma s-sidien unici 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 ghandhiex 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 tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta' u dan skond 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' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Odette Sciberras (I.D Nru 343569) datata 1 ta' Novembru 2021 (fol 55) fejn ġie espost:

I. *Illi in linea preliminari, l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija inammissibbli w infondata ghaliex ir-rikorrenti kienet konsapevoli u xjenti mill-effetti legali tal-kirja in kwistioni meta giet biex takkwista l-fond in kwistjoni w in fatti akkwistatu bi prezz orhos mis-suq;*

II. *Illi l-esponenti ghandha titqies bhala li jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u kwindi t-talba ghall-izgombrament ghandha tigi michuda;*

III. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jirrevedi l-kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati li hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimata u l-prezz li bih akkwistat l-istess rikorrenti, fost fatturi ohra. Dan qieghed l-aktar jinghad ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tiflah thallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq u kwindi jekk il-Bord jghogbu li jirrevidi l-kera, din m' ghandiex toqrob lejn l-oghla livell tat-tnejn fil-mija;*

IV. *Ili fi kwalsiasi kaz, il-pozizzjoni tal-esponenti hija wahda minghajr htija w ghalhekk lanqas m'ghandha tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;*

V. *Salv eccezzjonjonijiet ulterjuri permessi fil-ligi;*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

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 10, Sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Ħamrun liema proprjeta' ġiet akkwistata minnha permezz ta' att pubbliku tal-20 ta' Diċembru 2013 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (Dok. A – fol 5 et seq). Permezz ta' att tas-27 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. B – fol 8 et seq) l-intimata akkwistat iċ-ċens temporanju għaż-żmien li kien għad fadal minn wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekorru fis-6 ta' Diċembru 1991 u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60 ekwivalenti għal €140. Il-konċessjoni skadiet fis-7 ta' Diċembru 2012 u l-intimata baqgħet tokkupa l-fond b'titolu ta' kera a tenur tal-Kap. 158. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €286 fis-sena. Il-Bord ra wkoll is-sentenza mogħtija fl-ismijiet "Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat" (Rikors 137/2020) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fil-5 ta' Lulju 2021 wara r-rimedju mogħti mil-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).

Il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimata titqies li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Mill-provi esebiti permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tal-1 ta' Diċembru 2021 jirrizulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 50 sena (Dok OS1). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħhom ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fl-2020 kien jikkonsisti fi dħul minn assistenza soċjali fl-ammont ta' €8,157,69 (Dok. OS2).

In kwantu għall-kapital mid-dokumenti esebiti dan huwa huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha kont bankarju wieħed (Dok. OS3) mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €1,445.48. Hija m'għandha l-ebda assi jew immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Robert Musumeci u l-Perit Bernice Van Dijk, li wara li aċċedew fil-fond fil-5 ta' Jannar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €80,000 (fol 59 et seq). 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' €80,000.**

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-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 il-Qorti Kostituzzjonali 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

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

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".

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 mit-test tal-mezzi (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €1,600 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu

ghandha tigi riveduta u awmentata għal elf u sitt mitt Ewro (€1,600) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €800 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita.

3. Jiċħad it-tielet u r-raba' talba.

4. 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.

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

24 ta' Frar 2023