BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Maria Carmela Bugelli (ID 0212441M), Arthur Ellul (ID 0390536M), Maria Sonya Ellul (ID 0563243M), Dr Tonio Ellul (ID 0295869M), Dr Italo Ellul (ID 0291472M), John Sullivan (ID 0126946M), Sean Ellul Sullivan (ID 0441671M) u Romina Lewis (ID 0256075M)

vs

Saviour Bonnici (ID 0392147M) u martu

Victoria Bonnici (ID 0733245M)

Rikors Numru: 760/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Maria Carmela Bugelli (ID 0212441M), Arthur Ellul (ID 0390536M), Maria Sonya Ellul (ID 0563243M), Dr Tonio Ellul (ID 0295869M), Dr Italo Ellul (ID 0291472M), John Sullivan (ID 0126946M), Sean Ellul Sullivan (ID 0441671M) u Romina Lewis (ID 0256075M)**,** ippreżentat fl-20 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti lkoll huma l-proprjetarji tal-proprjeta' bl-indirizz ta' 25, Triq Santa Tereza, Bormla, liema fond huwa provenjenti mill-wirt tad-defunta Maria Concetta Ellul, li giet nieqsa fis-27 ta' Jannar 1983, minn wirt ta' Carmelo Ellul li gie nieqes fit-28 ta' Settembru 1965 u minn wirt ta' Joseph Renzo Ellul li gie nieqes fl-10 ta'April 1983;
2. Illi fit-tlieta (03) ta' Dicembru tas-sena elf u disa' mija u sitta u tmenin (1986) inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond *de quo* mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali bin-numru 49388 (liema kopja tal-Ordni ta' Rekwiżazzjoni qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala '**Dok. AS1'**);
3. Illi permezz ta' ittra mibghuta mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali datata id-dsatax ta' Frar tas-sena elf u disa' mija u sebgha u tmenin (1987), is-Sur Frank Bugelli, illi kien qieghed jagixxi f'isem il-kopropjetarji kollha tal-fond *de quo*, gie notifikat illi l-fond *de quo* gie okkupat mill-konvenut Saviour Bonnici sa mid-

[1] Fol. 1 sa 6

dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf u disa' mija u sebgha u tmenin (1987), b'kera annwa ta'sitta u tletin Lira Maltin (LM 36), (liema kopja tal-imsemmija ittra qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. AS2'**);

4. Illi fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elfejn (2000), id-Dipartiment Għall-Akkomodazzjoni Soċjali permezz ta' ittra mibgħuta minn Frank Bugelli ghan-nom tal-koproprjetarji tal-fond *de quo*, intalab sabiex titħassar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet fuq l-istess fond, (liema kopja tal-ittra relattiva qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. FB1**');
5. Illi eventwalment l-imsemmi fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali;
6. Illi llum-il gurnata l-konvenuti qed jokkupaw l-imsemmi fond b'kera minima stabbilita mil-Ligi ta' mitejn u hdax-il Ewro (€211) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew varjati bl-Att XXIV tal-2021;
7. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u b'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid;

8. Illi għalhekk, oltre l-fatt li r-rikorrenti ġew imċaħħda mill-jedd li jagħmlu użu u jiddisponu mill-proprjeta' tagħhom kif jixtiequ din is-sitwazzjoni kkawżat danni konsiderevoli lir-rikorrenti stante li

tilfu ammont sostanzjali ta' flus meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrenti setgħu jagħmlu li kieku t-tali proprjeta' setgħet tinkera lill-terzi bil-prezz fis-suq tul dawn is-snin kollha, u ċioe', li kieku l-imsemmi fond kien fil-pussess tagħhom;

9. Illi a tenur tad-disposizzjonijiet introdotti Att XXIV tal-2021, meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kirja, li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, ossia', il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kondizzjonijiet spjegati fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69, għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra;

10. Illi b'dan spjegat l-artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddetta li sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

11. Illi skond l-Artikolu 4A (3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia*, għar-regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;

12. Illi jekk l-inkwilini Saviour Bonnici u martu Victoria Bonnici ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lilhom żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata, kif ukoll jiddetermina kemm għandha tkun l-kirja għal dan il-perijodu.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġbu:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini kovenuti Saviour Bonnici u martu Victoria Bonnici u dan ai termini tal-Artikolu 4A (3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu inbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia*, għar-Regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tad-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u permezz tal-Artikolu 4A (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-konvenuti għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru ufficjali 25, Triq Santa Tereza, Bormla, mill-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-

konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-konvenuti jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali bin-numru 2067/2022 datata t-18 ta' Mejju 2022, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti inkluż kontra l-Istat.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati Saviour Bonnici u Victoria Bonnici preżentata fl-20 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi preliminarjament ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma jistghu jigu attribwiti l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti. Di fatti, l-esponenti intimati huma penzjonanti bi dhul u kapital minimu.

[2] Fol. 50-51

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m'ghandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta` avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti intimati, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom hija l-pensjoni tal-eta`.
4. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluz dak li jirrigwardaw l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.
5. Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha li ghandu jassumi tali responsabbilita`.
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx fond alternattiv fejn jistghu jirrisjedu, u l-unika dar ta' residenza taghhom hija infatti l-fond in kwistjoni, li qieghed jitgawda b'dan it-titolu legittimu ta' kera.
7. Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

> Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.
>
> Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.
>
> Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.
>
> Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.
>
> Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn

[3] Fol. 47

2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 25, Triq Santa Tereza, Bormla. Jirrizulta:

Li r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond 25, Triq Santa Tereza, Bormla. Prezenzjlament tithallas kera ta' mitejn u hdax il-ewro (€211) is-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 jirriżulta li l-intimat Saviour Bonnici u martu Victoria Bonnici ghandhom 76 sena u 78 rispettivament. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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 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 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 Alistair Avallone u l-Stephanie Cassar, fejn wara li aċċedew fil-fond stmawh fil-valur ta' tmien mija u disghin elf ewro (€890,000). 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' tmien mija u disghin elf ewro (€890,000).

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.

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 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."

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-intimati 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-inkwilini li jibqghu jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €9790 fis-sena u ċjoe 1.1% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

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

Jilqa' l-ewwel u tieni talba in parte tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat- test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 25, Triq Santa Tereza, Bormla għandha tiġi riveduta u awmentata għal disa' elef, seba' mija u disghin ewro (€9790) fis-sena u ċjoe 1.1% 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'erba' (4) skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn, erba' mija, seba' u erbghin ewro u hamsin centezmu (€2447.50) kull tlett xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

Jichad it-tielet t-talba tal-izgumbrament.

Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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 Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur