BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024

John Psaila (KI 246672M) u Antoine Psaila KI 32274M

vs

Vincent KI 238946(M) u Doris KI 235745(M) konjuġi Azzopardi, u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċeduri

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru: 1001/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' John Psaila (KI 246672M) et datat 10 ta' Diċembru 2021 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru wieħed (1), San Gaetano Lane, Villambrosa Street, Ħamrun (il-'Fond'), liema fond kien akkwistat minn Anna Psaila permezz tal-att tal-akkwist quddiem in-Nutar John Tabone Adami datat it-12 ta' Mejju 1954 (kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala 'Dok JP1'). Illi stante illi l-imsemmija Anna Psaila mietet intestata (kopja tar-riċerki testamentarji qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok JP2'), l-Fond iddevolva fuq missier l-esponenti Carmelo Psaila, peress illi dan kien l-unika wild tagħha. Eventwalment il-Fond iddevolva fuq l-esponenti wara l-mewt tal-imsemmi Carmelo Psaila u dan kif jirriżulta mill-causa

mortis datata t-28 ta' Settembru 2006 (kopja ta' liema annessa u mmarkata bħala 'Dok PJ 6'[1];

2. Illi Carmelo Psaila kkonċeda l-Fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena a favur ta' Vincent Azzopardi, b'effett mis-27 ta' Jannar 1987, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tmenin Lira Maltija (Lm 80) pagabbli f'rati ugwali kull tlett (3) xhur bil-quddiem, u dan permezz tal-att pubbliku quddiem in-Nutar Dr Joseph Henry Saydon (kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala 'Dok JP4');

3. Illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u ċioe` fit-28 ta' Jannar 2008, peress illi l-intimat kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-Fond, b'applikazzjoni tal-proveddimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ngħata d-dritt illi jibqa' jirrisjedi fil-Fond b'titolu ta' kera taħt l-istess kundizzjonijiet b'kera ta' ħamsa u sebgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€75.63) kull tlett (3) xhur, għajr żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull ħmistax-il sena;

4. Illi għalkemm ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond kellha tiżdied kull tlett (3) snin skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-1 ta' Jannar 2013, dan qatt ma seħħ;

5. Illi l-esponenti u l-antekawża ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti tal-istess fond wara t-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika li kienet tagħlaq fit-28 ta' Jannar 2008, b'dan illi ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat.

6. Illi fid-dawl ta' dak appena premess, l-esponenti intavolaw proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'John Psaila et vs Avukat tal-Istat et' (bin-numru ta' referenza 117/2020 ISB) fejn qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta li taw lill-intimati konjugi Azzopardi d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-Fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, u għaldaqstant il-Gvern ta' Malta għandu jagħmel tajjeb għad-danni kkawżati;

7. Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti riċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti ngħataw il-jedd sabiex jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan strettament mingħajr

[1] Korrezjoni awtorizzata skond digriet tal-Bord tas-16 ta'Frar 2023

preġudizzju għall-proċeduri msemmija quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali);

8. Illi l-esponenti diġa' talbu lill-intimati sabiex iħallsu kera għola u ġusta fis-suq tal-lum, pero' dawn irrifjutaw u għalhekk l-esponenti ma kellhomx għażla oħra ħlief li jiftħu dawn il-proċeduri sabiex jitolbu awment u/jew reviżjoni tal-kera skont il-liġi kif preċitata;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. Jordna t-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Azzopardi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;

ii. F'każ illi l-intimati konjugi Azzopardi jissodisfaw it-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedi l-kera attwali fuq il-fond bin-numru wieħed (1), San Gaetano Lane, Villambrosa Street, Ħamrun, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-intimati konjugi Azzopardi sabiex jibdew iħallsu lill-esponenti l-kera hekk awmentata;

iii. F'każ illi l-konjugi Azzopardi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Azzopardi għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

iv. Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bir-riżerva għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għolja pendente lite skont l-artikolu 12B (6) u għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 10 ta' Jannar 2022 (fol 23) fejn ġie eċċepit:

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 il-Periti maħtura 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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera għandha tiġi 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw 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 qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-Risposta ta' l-intimati Vincent Azzopardi et datata 10 ta' Marzu 2022 (fol 29) fejn ġie eċċepit:

i. Illi fil-mertu l-eccipjenti jiddikjaraw illi huma jissodisfaw t-test tal-mezzi u huma ghandhom dritt li jibqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera sa mewthom.

ii. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimati inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimati li huma persuni anzjani u penzjonanti.

iii. Illi rigward l-tieni talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem gie stmat bhala residenza ordinarja u m'ghandhom l-ebda residenza ohra u konsegwentement, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma jaqbizx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-ligi.

iv. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-Bord ghandha tkun wahda li tirrefletti ukoll ix-xoghol estensiv li ghamlu l-esponenti sabiex jaghmlu dan il-post abitabbli.

v. Illi stante illi din hija kirja protetta, l-intimati qatt ma kienu obbligati sabiex jaccettaw kundizzjonijiet godda imposti mill-istess rikorrenti, hlief dak provdut ai termini tal-ligi.

vi. Illi l-esponenti dejjem hallsu l-kera dovuta, puntwalment u minghajr problem ta' xejn.

vii. Illi l-intimati ma ghandhomx jehlu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghaliex huma dejjem adderixxew mal-ligi vigenti.

viii. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi u bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 1, San Gaetano Lane, Villambrosa Street, Hamrun f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorenti huma proprjetarji b'nofs indiviż kull wieħed tal-fond in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* mill-wirt ta' missierhom Carmelo Psaila kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-28 ta' Settembru 2006 (Dok PJ 6 - fol 53 *et seq*) u r-riċerki testamentarji (Dok PJ 7 u 8 - fol 56 *et seq*). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrent John Psaila dwar it-titolu (Dok PJ – fol 46 *et seq*).

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 emenda l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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 jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):-

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

Illi l-provi dwar it-test tal-mezzi tal-intimati ġew prodotti permezz ta' nota ġuramentata datata 16 ta' Ġunju 2022. Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 74 u 75 rispettivament u kwindi għal finijiet ta' dħul u kapital tat-test tal-mezzi japplikaw għalihom l-artikoli 5(7) u 6(6) rispettivament tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 - Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Id-dħul tagħhom fl-2020 kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni tas-sigurta soċjali fl-ammont ta' €11,337 kif jirriżulta mir-rendikont tat-taxxa (Dok VA 7). Dan id-dħul ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, l-intimati għandhom garage ġewwa l-Hamrun stmat mill-perit Matthew Bugeja fil-valur ta' €45,000 (Dok VA3), polza ta' assigurazzjoni tat-tip *Single Premium Plan* mal-Mapfre MSV Life li fl-aħħar tat-2020 kellha valur ta' €23,900 u żewġ kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc (Dok VA 5 u 6) li fl-2020 kellom bilanċ ta' €2,622 u €1,523 rispettivament. Mgħaduda flimkien dawn l-assi ma jaqbżux il-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

L-intimati kkonfermaw li m'għandhom ebda assi oħra għajr dak dikjarat fin-nota ġuramentata.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, 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 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha tgħola, 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 tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Kylie Ann Borg Marks, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €100,000 (fol 38).**

L-atturi ressqu numru ta' domandi ta' kjarifika lill-Periti Teknici (fol 75) u esebew ukoll rapport tal-perit tekniku Mario Cassar minnu redatt fl-isfond tal-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet (fol 76 *et seq*) fejn ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €140,000. Fir-risposti tagħhom (fol 90-91) il-periti tekniċi żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rapporti *ex parte* mill-Perit Anton Zammit (fol 108) u mis-sensar Mauro Anastasi (fol 120) u kif ukoll operazzjonijiet paragunabbli skond żewġ rapporti tal-Periti David Pace u Marie Louise Caruana Galea (Dok AP3 – fol 135 *et seq*) u tal-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace (Dok AP4 – fol 142 *et seq*).

Hawnhekk l-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:-

23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:

Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:

(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u

(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom u baqgħu jsostnu l-istess fehema anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €100,000**.

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-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-A rtikolu 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 ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[2] 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:

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

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera 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 jemerġu mit-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' €2,000 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.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal elfejn Ewro (€2,000) 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 għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati inkwilini jħallsu lir-rikorrentil-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita;

3. Jiċħad it-tielet u r-raba talbiet;

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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Ġunju 2024