BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024

South Street Properties Limited (C 74012)

vs

1. Elaine Felice Pace (ID 0428569M); u

2. L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru: 845/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' South Street Properties Limited datat 4 ta' Novemrbu 2021 fejn ġie premess:

1. ILLI l-intimata tokkupa l-fond proprjeta' tal-kumpannija esponenti, ossija l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz ta' l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta], versu kera ta' mitejn u tlett Ewro (€203.00) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem. Konsegwentement, l-intimata hija nkwilina għall-finijiet ta' l-Artikolu 4A ta' l-istess Ordinanza;

2. ILLI permezz ta' tliet kuntratti sussegwenti, u ċjoe' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dr Peter Fleri-Soler tas-16 ta' Marzu 2016 u tas-27 t'April 2016 rispettivament ("DOK: A" u "DOK: B"), u kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Renée Debono ta' l-14 ta' Jannar 2021 ("DOK: C"), il-kumpannija esponenti xtrat u akkwistat, mingħand is-suċċessuri fit-titolu ta' l-aventi causa tagħha identifikati aħjar fl-istess kuntratti l-fond, ossija l-appartament internament immarkat bin-numru 4 illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru 43, fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm imfissra;

3. ILLI l-ammont f'kera li tħallas l-intimata ma jirriflettix is-suq u l-anqas iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tal-kumpannija esponenti bħala s-sid u dawk ta' l-intimata bħala nkwilina, bl-unika awmenti permessibbli huma dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili [Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta]. Apparti minn hekk, il-kumpannija esponenti tinsab spossessata mid-dritt t'użu tal-proprjeta' tagħha u assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u nkwilin għal perjodu ndefinit;

4. ILLI bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV ta' l-2021, senjatament bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, il-kumpannija esponenti ngħatat d-dritt illi, fost oħrajn, titlob li l-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u li titlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

5. ILLI għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors;

GĦALDAQSTANT, tgħid l-intimata għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

(i) JIDDIKJARA li l-intimata hija nkwilina tal-fond, ossija l-appartament internament immarkat bin-numru 4 illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru 43, fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata – 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 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom – liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul ta' l-intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital ta' l-istess intimata fil-31 ta' Diċembru 2020;

(iii) JIDDIKJARA, f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, illi ai termini ta' l-Att XXIV ta' l-2021, il-kera għandha tiġi riveduta, b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%)

fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond, ossija l-appartament internament immarkat bin-numru 4 illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru 43, fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, fl-1 ta' Jannar 2021, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja;

(iv) JORDNA, f'każ li l-istess intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn, dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens lill-kumpannija esponenti għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' sentejn, liema kumpens għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord;

(v) JORDNA, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-fond, ossija l-appartament internament immarkat bin-numru 4 illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru 43, fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan l-iskop, wara sentejn dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimata tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata, li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 16 ta' Dicembru 2021 (fol 23) fejn ġie eċċepit:

Illi s-socjeta` 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 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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi 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 bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-Risposta ta' Elaine Felice Pace (ID 0428569M) datata 23 ta' Gunju 2022 (fol 37 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

2. Illi preliminarjament, l-esponenti teċċepixi n-nullita' tal-kawża odjerna in kwantu dawn il-proċeduri ġew istitwiti da parte tas-soċjeta' rikorrenti bil-pretest illi l-istess rikorrenti xtrat u akkwistat l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) illi jifforma parti minn blokk ta' ħames appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43), fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta ('il-Fond') fl-intier tiegħu meta jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur illi l-Fond imsemmi ma ġiex ttrasferit fl-intier tiegħu mit-terzi msemmija fid-dokumenti eżebiti;

3. Illi għalhekk hemm nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju fil-proċeduri in diżamina u l-kawża ma tistax titkompla;

4. Illi f'kull każ iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost jispetta lis-soċjeta' rikorrenti illi tipprova illi għandha titolu sħiħ fuq il-Fond, li hi l-leġġittima kontradittriċi u li l-interess ġuridiku tagħha f'dawn il-proċeduri huwa sħiħ u integru;

5. Illi b'referenza għat-tielet (3) premessa tar-rikors tas-soċjeta' rikorrenti, jiġi rilevat illi din id-dikjarazzjoni hija frivola u mhux minnha in kwantu ma hemm ebda dikjarazzjoni minn Qorti kompetenti fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti illi l-istess tinsab spossessata mid-dritt t'użu tal-propjeta' tagħha u li l-istess ġiet assoġġettata għal-relazzjoni forzata ta' sid u nkwilin;

6. Illi in fatti, il-Kap. 69 kif emmendat u kif ċitat mis-soċjeta' rikorrenti ġie ntordott biex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta' u l-bżonnijiet soċjali permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fejn sid il-kera, ossia r-rikorrenti, għandhom jitolbu li l-kera tiġi riveduta ai termini tal-istess Artikolu 4A wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-esponenti;

7. Illi fil-mertu iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-esponenti illi jiġu ordnati minn dan il-Bord għandhom jinżammu sigrieta bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smigħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq ukoll isir taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita';

8. Illi inoltre fuq ir-rikorrenti għandu jiġi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħhom li jżommu kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-esponenti kunfidenzjali u li ma jxerdux tali informazzoni;

9. Illi l-esponenti għandha dritt legali li tibqa' tiddetjeni il-fond in kwistjoni taħt kirja;

10. Illi l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandom japplikaw għall-esponenti Elaine Felice Pace huma dawk li japplikaw għal persuna li ghandha bejn sitta u erbgħin (46) sa ħamsa u ħamsin (55) sena;

11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għal dak li ġie eċċepit l-esponenti tissodisfa l-kriterji sabbilieti fil-Kap. 69 u fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

12. Illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-esponenti nkluż il-mezzi u l-eta' tal-esponenti;

13. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda li tieħu effett b'mod gradwali;

14. Illi l-esponenti ma għandiex teħel l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-11 ta' April 2024 (fol 162 *et seq*).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Is-socjeta rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond ossia appartament internament immarkat numru 4 fil-blokka 43, Triq Nofinhar, Valleta f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat b'kera protetta mill-intimata ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija €203 fis-sena. Is-socjeta rikorrenti hija sid il-fond in meritu li hija akkwistat permezz ta' kuntratti tas-16 ta' Marzu 2016 u 27 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri Soler u ieħor tal-14 ta' Jannar 2021 l-atti tan-Nutar Dr Renee' Debono kif jirriżulta mill-affidavit ta' Aldo Bonello (fol 50 et seq) u l-kuntratti annessi mar-rikors promotur. Fl-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata teċċepixxi n-nullita tal-azzjoni odjerna billi tgħid li l-kawża odjerna ġiet istitwita mis-socjeta rikorrenti fuq il-pretest li hi sid tal-fond in meritu fl-intier tiegħu iżda mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur ma jirriżultax li l-fond ġie trasferit fl-intier tiegħu. L-intimat ma ressqet ebda provi in sostenn ta' din l-eccezzjoni tagħha filwaqt li mill-affidavit ta' Aldo Bonello (fol 50 et seq) u mix-xhieda tiegħu fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2024 jirriżulta b'mod car li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond in meritu b'mod sħiħ. Għalhekk din l-eccezzjoni tal-intimata qed tiġi respinta.

Fil-meritu l-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 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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-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 dwar it-test tal-meżżi tal-intimata prodotti permezz ta' nota datata 5 ta' Ottubru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 51. Id-dħul tagħa fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €42,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg fl-ammont ta' €24,032 (Dok B).

In kwantu għall-kapital, dan huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Skond ir-rendikont tal-kapital tal-intimata anness mat-

test tal-mezzi (Dok C1 sa C6) jirriżulta li l-kapital tagħha jikkonsisti f'kont bankarju mal-bank of Valletta plc li ma jeċċedux il-kriterju relattiv stabbilit fir-Reg. 6(3) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Inoltre s-socjeta attrici stess taqbel li l-intimata tikkwalifika mit-test tal-mezzi.

Il-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni tal-intimata fejn iddikjarat li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-meżżi.

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-intimata 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).

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 tiegħu l-Perit Stephanie Cassar u l-Perit Godwin Abela, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €480,000 (fol 45).**

F'dan il-każ permezz ta' Digriet tiegħu tal-25 ta' Jannar 2024 il-Bord ordna l-awment tal-kera *penente lite* fis-somma ta' €2,400 fis-sena (fol 156 *et seq*).

Il-Bord hawnhekk iqis li hu relevanti li jigi trattat il-punt sollevat mill-intimata u cioe dwar l-ispejjez li hija nefqet fil-fond tal-atturi kemm ilha tabita fih dwar liema spejjeż hija xehdet fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2023 u esebiet prospett Dok EPF 1 (fol 120 et seq) u l-valur li għandu jkun attribwit lil-fond in meritu.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-valur tal-fond is-socjeta intimata talbet li teskuti l-periti membri liema talba ġiet miċħuda b'Digriet tal-Bord tat-30 ta' Jannar 2023 (fol 106). Inoltre 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-fehema li huwa għandu 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' **€480,000.**

Kwantu għall-kwistjoni tal-ameljoramenti mwettqa mill-intimata ssir referenza għall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawża **Mary Mifsud vs Stephen Borg (Rik Nru: 63/2019 JD)** deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ….. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti, jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a benefiċċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini

ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-ħsieb u jagħmlu tiegħu. Fuq l-istess vena hija s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Demircan Holdings Limited vs Alfrida Camilleri (Rik Nru 363/21 CG)** deċiża fit-13 ta' Marzu 2023 fejn ingħad li l-miljoramenti ġew gawduti mill-inkwilini waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond u kwindi ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għal kwalunkwe kalkolu ta' awment fil-kera. Intqal hekk:

> *Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-lista ta' spejjeż li saru fil-fond in kwistjoni annessa mal-affidavit ta' Saviour Camilleri, minn liema lista jirriżulta illi l-konjugi Camilleri nefqu madwar għoxrin elf ewro (€20,000) f'dawn l-aħħar sebgħa u tletin (37) sena li ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi tali spejjeż saru għal miljoramenti li ġew gawduti mill-familja Camilleri waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni u kwindi ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għal kwalunkwe kalkolu ta' awment fil-kera.*

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet **Christine Borg et vs Paul Madiona et (Rik Nru 307/22 JG)** deċiża fil-31 ta' Mejju 2023 ingħad li l-inkwilini tal-kirjiet protetti kienu konxji li meta bdiet il-lokazzjoni dawk il-miljoramenti kienu qegħdin isiru għall-benefiċċju tagħhom biss għaliex il-possibilitá ta' żgumbrament tagħhom matul ħajjithom mill-fond kien wieħed verament remot. Dan naturalment apparti kunsiderazzjonijiet ġenerali li joħorġu mill-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk il-Bord iqis li fiċ-ċirkostanzi l-ameljoramenti mwettqa mill-inkwilina fil-fond in meritu m'għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni għal fini tal-kalkolu tal-awment fil-kera.

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-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 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-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)

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 jemerġu mit-test tal-mezzi (ii) l-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' €9,600 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.

3. Jilqa t-tielet talba *in parte* fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta w awmentata għal disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) 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 għandha tkun pagabbli f'żewġ

skadenzi ossia fis-somma ta' €4,800 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata inkwilina sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

4. Jiċħad ir-raba u l-ħames talbiet attrici.

5. 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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Ġunju 2024