BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024

Carmen Callus (KI 0616549M); Josephine Mifsud (KI 0335843M); Saviour Farrugia (KI 0446353M); Josephine Cassar (KI 0125139M); John Mercieca (KI 0222043M); Josephine Fenech Borg (KI 294258M); Philip Mercieca (KI 0793145M) f'ismu propju kif ukoll għan-nom ta' Peter Mercieca (Passaport Numru 210923739) u ta' Paul Mercieca (Passport Numru 548733399)

vs

Carmel Debattista (KI 0261970M)

Filippa Bonnici (KI 72336M)
Frances Cassar (KI 36248M)

Awtorita' tad-Djar

Numru fil-Lista: 10
Rikors Numru: 620/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Josephine Mifsud KI 0335843M et datat 19 ta' Lulju 2022 fejn ġie premess:

1. Ir-rikorrenti flimkien mal-intimati Frances Cassar u Filippa Bonnici, huma kompropjetarji tal-fond bin-numru sebgħa (7) bl-isem Charliz, Misraħ Kan. Giov. Vella, Żejtun.

2. Illi l-intimat Carmel Debattista ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995, kif stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi l-kera attwali tal-fond hija fis-somma ta' tlett mija u sitta u disgħin ewro u sittin ċenteżmu (€396.60) fis-sena, u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuti tal-ħlasijiet tal-kirjiet.

4. Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, liema kera ma setghet qatt tigi riveduta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilina.

5. L-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimat.

6. Għalhekk l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat Carmel Debattista u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat Carmel Debattista mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta'

Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat Carmel Debattista hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 5 ta' Dicembru 2022 (fol 10) fejn ġie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll 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 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' Carmel Debattista, detentur tal-Karta tal-Identita bin-numru 0261970(M) datata 10 ta' Marzu 2023 (fol 17 *et seq*) fejn gie eċċepit:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna, u kif wkoll, l-attur Philip Mercieca għandu jippreżenta kwalunkwe dokumentazzjoni u/jew prokuri li jippermettu sabiex jidher għan-nom u in rappreżentanza tar-rikorrenti l-oħra li jinsabu barra mill-pajjiż;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea preliminari, fin-nuqqas ta' prokura jew kwalunkwe att ieħor li jagħti l-jedd lill-attur Philip Mercieca sabiex jirrappreżenta lill-atturi l-oħra ossia Peter Mercieca (Passaport Numru 210923739) u Paul Mercieca (Passaport Numru 548733399), l-intimat jeċċepixxi l-irritwalita' tal-azzjoni fir-rigward ta' dawk l-atturi li jirriżultaw li kienu assenti minn Malta meta ġiet preżentata din il-kawża, liema atturi għandhom jipprovaw li ma kienux assenti meta ġiet preżentata l-kawża.*

3. *Illi l-indirizz indikat fir-rikors promotur jirrisjedi fih biss l-intimat Carmel Debattista;*

4. *Illi kif fuq provdut, l-intimat Debattista huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bħala 'kerrej' ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' dak provdut fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u dan stante li l-istess intimat jissodisfa l-kriterji hekk kif stipulati fl-istess Ordinanza;*

5. *Illi l-intimat Debattista dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom il-propjeta' imsemmija u ċioe 7, Charliz, Misraħ Kan. Giov. Vella, Żejtun, ingħata lilhu b'titolu ta' kera lura fl-elf disgħa mija u disgħin (1990), dejjem wettaq dak mistenni minnhu skont il-liġi u kif wkoll, dejjem effettwa kull pagament ta' kera ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif wkoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skont l-għoli tal-ħajja. Il oltre huwa wettaq numru kbir ta' xogħolijiet u ammiljoramenti fil-propjeta', hekk kif huwa kien daħal fl-istess sena qabel ma beda jsir rendikont fil-ktieb tal-kera, u għamel l-ewwel sentejn tal-kera jwettaq tali xogħolijiet, stante li l-propjeta' kienet inkriet lilhu ġebel u saqaf;*

6. *Illi bl-istess mod, il-kirjiet dejjem ġew aċċettati, u għaldaqstant qatt ma kien hemm il-bżonn li l-istess jiġu depożitati l-Qorti;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-intimat Debattista jirrileva li huwa għandu jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa ai bażi tal-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili), kif ikkalkulat fuq id-dħul u l-kapital tiegħu u tal-mara tiegħu fil-perjodi previsti mill-istess liġijiet, u dan kif ser jiġi*

ulterjorment pruvat fil-mori ta' din il-kawża, u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

8. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar il-varjazzjoni tal-kera hekk kif mitlub mir-rikorrenti, għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul tal-intimat Debattista, u kif wkoll iċ-ċirkostanzi li jirrevolvu ma' dan il-każ kif sejjer jiġi spjegat lil dan il-Bord fil-mori tal-proċeduri odjerni;*

9. *Illi l-intimat Debattista umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-intimat jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu stipulat mil-liġi;*

10. *Illi għalhekk l-intimat Debattista jirrimetti ruħu għall-proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Ra li l-intimati l-oħra Filippa Bonnici u Frances Cassar debitament notifikati (fol 8 *tergo*) ma wieġbux.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. 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 7, Charliz, Misrah Kan. Giov. Vll, Zejtun f'każ li l-intimat Carmel Debattista jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat minn Carmel Debattista b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €396.60 fis-sena.

Ir-rikorrenti u l-intimati Filippa Bonnici u Frances Cassar huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* mill-wirt ta' Spiridione Fenech kif jirriżulta mill-affidavit ta' Josephine Fenech Borg (fol 29 *et seq*) liema wirt ġie debitament dikjarat *causa mortis* permezz tal-opportun Att fl-atti tan-Nutar Dr. Ritienne Bugeja Fenech tad-29 ta' Lulju 2011 (fol 30 *et seq*). Permezz ta' dawn il-provi l-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk l-ewwel parti tal-ewwel

eccezzjoni tal-intimat Debattista u l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar rigward it-titolu qed jiġu respinti.

Fir-rigward tat-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat Debattista u kif ukoll it-tieni eccezzjoni tiegħu l-Bord josserva li r-rikorrenti ppreżentaw il-prokuri relattivi permezz ta' liema r-rikorrent Philip Mercieca hu debitament awtorizzat biex jidher f'dawn il-proceduri għall-assenti Peter Mercieca u Paul Mercieca (fol 43 *et seq*). Għaldaqstant anke dawn l-imsemmija eccezzjonijiet qedin jiġu respinti.

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-intimat Debattista prodotti permezz ta' nota datata 26 ta' Ottubru 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat u martu kellhom 51 u 53 sena rispettivament. Huma sostnew li jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi u mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li l-intimat u martu għandhom dħul minn impjieg li ma jaqbizx il-€42,000 u kapital konsistenti f'zewg kontijiet bankarji li ma jaqbzux il-kriterju tar-regolament 6(3) tal-LS 16.11.

Il-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni tal-intimat u martu fejn iddikjaraw li jissodisfaw il-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-intimat u martu 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).

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 l-Perit Edwin Mintoff u l-Perit David Pace, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €500,000. L-intimat ressaq domandi ta' kjarifika lill-Periti Membri fosthom kemm ikun il-valur tal-fond bla potenzjal. **Fir-risposti tagħhom huma aġġustaw il-valur għal €255,000 bħala l-valur mingħajr potenzjal (fol 110)**.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et** deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut (**Rik. Nru 213/20 JG**) fis-27 ta' Ottubru 2023 (u mhux appellata) fejn il-Bord wara rassenja ta' kif il-gurisprudenza l-aktar recenti ttrattat il-kwistjoni tal-valur tal-fond mikri iddecieda li f'azzjonijiet bhal dik prezenti huwa l-valur bla potenzjal li ghandu jigi adoperat. Il-Bord qal hekk:

Illi fis-sentenza fl-ismijiet D Peak Limited vs Anthony Taliana et fuq aggravju dwar il-fatt li l-istima hemm magħmula ma kienitx tinkludi l-potenzjal ta' żvilupp intqal hekk:

"........Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi bi ħsiebha tagħmel fil-futur."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet D Peak Limited vs Avukat tal-Istat et, ġie ritenut hekk: "Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."

Illi mbagħad, mhux dawn id-dicta mhux biss ġew imtennija iżda l-istess ġew magħmula b'aktar forza u direzzjoni f'sentenzi sussegwenti.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et, intqal hekk:

"Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni."

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma dawn l-insenjamenti u jgħamilhom tiegħu. Ghalhekk dan il-Bord iqis li għandu jimxi mal-valur tal-fond mhux bil-potenzjal. Inoltre l-Bord jgħamel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola kwistjonijiet dwar stejjem ipprezentati quddiem dan il-Bord. Dan l-artikolu jghid :

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

Ghaldaqstant applikati l-insenjamenti ċitati u l-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Art. 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi eskluż il-potenzjal ladarba kif jirriżulta mir-rapport u r-risposti tagħhom dawn kienu unanimi. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur bla potenzjal mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €255,000.**

F'dan il-każ permezz ta' Digriet tiegħu tal-1 ta' Frar 2024 il-Bord ordna l-awment tal-kera *penente lite* fis-somma ta' €1,750 fis-sena (fol 106 *et seq*).

Il-Bord hawnhekk iqis li hu relevanti li jigi trattat il-punt sollevat mill-intimat u cioe dwar l-ispejjez li huwa nefaq fil-fond tal-atturi kemm ilu jabita fih dwar liema spejjeż huwa ppreżenta l-affidavit tiegħu (fol 50 *et seq*) u numru ta' ricevuti u ritratti - Dok CD 3 u 4 (fol 86 *et seq*).

F'dan ir-rigward issir 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-inkwilin 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)

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**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

> *Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:*
>
> *"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li 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-intimatDebattista u martu 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

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

l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,100 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi bla potenzjal 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:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat Debattista u martu 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 ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) 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' €2,550 kull sitt xhur bil-quddiem b'dan illi mill-kera dovuta lill-atturi għandu jitnaqqas is-sehem tal-intimati Filippa Bonnici u Frances Cassar li huma wkoll sidien tal-fond imsemmi u għalhekk jordna lill-intimat Debattista jħallas lir-rikorrenti s-sehem dovut lill-istess rikorrenti mill-kera kif hawn awmentata; 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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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