



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 26 ta' Settembru 2024

Adelina Colerio (KI: 93678M) u Jesmond
Bonello (KI: 206471M)

vs

Alfred Micallef (KI: 632652M) u Grace
Micallef (KI: 126051M)

Numru fil-Lista: 11
Rikors Numru: 928/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Adelina Colerio (ID: 93678M) et datat 22 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond bin-numru 40, Triq San Guzepp, Zabbar. Il-kera titthallas kull sitt xhur bil-quddiem u tiskadi fil-31 ta' Dicembru 2021;

Illi l-esponenti jidhirlhom li l-kera prezenti ta' mija u ħames Ewro (105.00) kull sitt xhur li hija l-kera vigenti ma tirriflettix il-prest tas-suq u għalhekk hemm lok għar-revizzjoni tagħha skond il-liġi;

Illi l-kera hija waħda li bdiet tiddekorri qabel is-sena 1995;

Għaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li dan l-Onorabbli Bord jogħgħbu:

- I. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx biex ikompli jikru l-fond 40, Triq San Guzepp, Zabbar;
- II. F'kaz li jikkwalifikaw, jordna revizzjoni tal-kera b'awment sa tnejn fil-mija (2%) skond il-valur tal-istess propjeta b'effett mill-iskadenza li jmiss taht dawk il-provvedimwnti xierqa u opportuni, u dan bil-valutazzjoni stabbilita tal-periti tal-Bord;
- III. Jistabbilixxi kundizzjonijiet godda ta' kera għall-fond 40, Triq San Guzepp, Zabbar;
- IV. F'kaz li l-intimati ma jikkwalifikawx biex jibqghu jikru l-fond, jordna l-izgumbrament tagħhom fi zmien qasir u perentorju;
- V. Jaghti kwalunkwe provvedimenti li jidhrilu xierqa u oppoertuni fiċ-ċirkostanzi.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 14 ta' Jannar 2022 (fol 15) fejn gie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat għal 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 tagħmel dan, tagħmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbatl l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-sug 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 ssvilupp. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera għandha 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-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 qiegħdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja tagħhom.

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

Ra r-risposta ta' Alfred Micallef et datata 28 ta' Jannar 2022 (fol 18 et seq) fejn ġie eċċepit:

- 1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jgibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza.*
- 2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 40, Triq San Guzepp, Zabbar taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mill-ligi.*
- 3. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem hlasu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-ligi.*
- 4. Illi mingħajr pregudiżżju għas-sueċċepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili). Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmerita il-protezzjoni li tipprovdi l-ligi.*
- 5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jiehru in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jorndax l-izgumbrament.*
- 6. Illi bla pregudiżżju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdieg bl-opra tal-istess intimati;*
- 7. Bla hsara għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali għal dan il-Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas;*
- 8. Illi f'kull każ u mingħajr pregudiżżju għas-suespost, l-esponent m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-ligi;*
- 9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;*

Bl-ispejjeż

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza thalliet 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 numru 40 Triq San Guzepp, Zabbar f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat mill-intimati b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fon in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* liema wirt għe dikjarat *causa mortis* permezz tal-opportuna Dikjarazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. James Grech tas-7 ta' Settembru 2012 (fol 8 et seq).

Il-Bord josserva li din il-kawża għet intavolata wara li għe 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) (Legislazzjoni 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-mezzi tal-intimati prodotti permezz ta' nota datata 4 ta' Frar 2022, nota oħra datata 11 ta' April 2022 u nota ulterjuri tas-16 ta' Novembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma għe ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 68 u 69 sena rispettivament. Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li d-dħul tagħhom fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni tal-irtirar fl-ammont ta' €12,023 skond id-dikjarazzjoni tal-assi tal-intimat.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6(5) tal-LS 16.11. Il-kapital tagħhom jikkonsisti f'kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc ossia: kont savings f'isem l-intimat b'bilanc ta' €4,419; kont ieħor savings f'isem l-intimat b'bilanc ta' €0.01; kont ieħor savings f'isem l-intimat b'bilanc ta' €8,041; kont ieħor

savings f'isem l-intimat b'bilanc ta' €0; kont ieħor savings kongunt bejn il-partijiet b'bilanc ta' €0.06; u kont ieħor savings kongunt bejn il-partijiet b'bilanc ta' €1.00.

Mill-provi ħareġ ukoll li fil-perijodu relevanti l-intimat kien ukoll proprjetarju ta' żewġ immobbli ossia l-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni, Qormi u 88, Correa Street, Qormi liema proprjetajiet fil-mori tal-kawża kienu soġġetti għal żewġ konvenji ossia wieħed datat 30 ta' Awwissu 2022 fir-rigward tal-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni Qormi (fol 93) u 30 ta' Novembru 2021 fir-rigward tal-fond 88, Correa Street, Qormi. Irriżulta wkoll li l-fond 88, Correa Street, Qormi eventwalment inbiegħ b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Luca Burlo tal-1 ta' Settembru 2022, bil-prezz ta' €40,000 liema ammont gie depożitat fil-kont bankarju tal-intimat.

Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-banek li xehedu fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2022 u ra wkoll id-dokumenti esebiti mir-rappreżentant tal-bank of valletta plc Dok JB 1 sa JB 12.

Il-Bord hu marbut mal-perijodu relevanti. L-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li *"it-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-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena"*. B'hekk għall-finijiet tal-valur tal-immobbli sudetti l-Bord irid jimxi mal-valur fil-31 ta' Diċembru 2020.

L-intimati pprovdew stima tal-immobbli redatta mill-Perit Mannie Galea (fol 29 et seq) li vvalutahom in kwantu għal €120,000 għall-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni, Qormi u €45,000 għall-fond 88, Correa Street, Qormi. L-atturi ma qablux ma dawn il-valuri u pprezentaw stima *ex parte* tal-perit Amanda De Giovanni (fol 149 et seq) li stmat l-istess fondi fil-valur ta' €191,406 għall-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni, Qormi u €69,600 għall-fond 88, Correa Street, Qormi f'Jannar 2021. **Il-Bord ra wkoll ir-rapport tal-periti tekniċi tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi u Josianne Camilleri (fol 118 et seq) li taw valur ta' €40,000 għall-fond 88, Correa Street, Qormi u €150,000 għall-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni, Qormi.**

L-atturi ressqu wkoll numru ta' domandi in eskussjoni lill-Periti Teknici (fol 154 et seq) u xehdet ukoll il-perit *ex parte* tagħhom Amanda De Giovanni fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023 (fol 159) fejn spjegat kif waslet għall-valutazzjojiniet tagħha. Il-periti tekniċi tal-Bord żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi in eskussjoni liema domandi huma wiegħbu b'nota tat-12 ta' April 2024 (fol 167 et seq).

Il-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-registru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:

lżda 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:*

lżda 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 fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk għall-finijiet ta' valur tal-immobbli tal-intimati għall-finijiet tal-kalkolu tal-kaptital il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ossia ta' €40,000 għall-fond 88, Correa Street, Qormi u €150,000 għall-fond 62, Triq il-Kuncizzjoni, Qormi.**

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti 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).

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 r-relazzjoni tal-membri tekniċi tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi u Josianne Camilleri (fol 118 et seq), li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €540,000. R-**

rikorrenti pprezentaw valutazzjoni *ex parte* tagħhom redatta mill-perit Amanda De Giovanni (fol 152 *et seq*) li stmat il-fond in meritu fil-valur ta' €998,185 f'Jannar 2021. L-istess kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord *supra* fir-rigward tal-valur attribwit lill-proprjeta immobbli tal-intimati għall-finijiet tal-kalkolu tal-kapital tagħhom japplikaw *mutatis mutandis* għall-valur tal-fond mikri ossia 40, Triq San Guzepp, Zabbar. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €540,000.**

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-ligi 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 jhallas 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-żjodiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jithallas 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-ligi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-ligi.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs l-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:-

“24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord

qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-ligi 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' jstabbilixxi 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'izomm 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-Awtorità tad-Djar).

Il-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 tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix

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

konvinta li t-test tal-ligi 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 godda 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-ligi, 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-ligi 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 tiċċdu”.

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 tithallas 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 tithaddem 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 ttihi il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f’dan il-każ għandha tkun ta’ €10,800 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b’effett mid-data ta’ din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, l-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 u t-tielet talbiet attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-meżzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal għaxart elef u tminn mitt Ewro (€10,800) 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' €5,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati inkwilini sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita; filwaqt illi kwantu għat-talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.
3. Jiċċad ir-raba talba.
4. Jiċċad il-ħames talba.
5. Jiċċad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbaġhti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

26 ta' Settembru 2024