BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Mary Azzopardi (ID 137540M), Josephine Gatt (ID 291643M), John Bonavia (ID 795048M), Paul Bonello (ID 118845M), Grace Gauci (ID 935849M), Victor Bonavia (ID 679954M) u Gregory Bonavia (ID 792356M)

vs

Albert Ellul

u

Awtorità tad-Djar

Numru fil-Lista: 10
Rikors Numru: 902/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Mary Azzopardi [detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 137540(M)] et ippreżentat fis-17 ta' Novembru 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond residenzjali bl-indirizz 32 gia 4 Triq il-Gdida qabel triq il-Kbira, gewwa l-Gharghur;*

2. *Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat Albert Ellul ghal skop residenzjali versu l-kera ta' mitejn u ghaxar euro (€210) fis-sena pagabbli fl-ewwel jum ta kul sena bil-quddiem u ilu hekk mikri lilu u qabel lil missieru llum mejjet sa minn qabel is-sena 1995;*

3. *Illi fuq il-fond de quo qatt ma harget ordni ta decontrol;*

4. *Illi l-kera kurrenti hija wahda irrizorju u l-fond jisthoqqlu kera hafna oghla minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tas-sena 2009;*

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira skond il-ligi li dahlet fis-sehh fl-1 ta Gunju 2021;*

6. *Illi ai terminital-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta test tal-mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal-kodici civili u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazati fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta Dicembru 2020;*

7. *Illi ai termini tal-artikolu 4A(4) jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjoniijet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta abitazzjoni tigi vakata;*

8. *Illi inoltre in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-bini kif ukoll ghall-Kodici Civili li ddahhlu fis-sehh bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-esponenti huma ntitolati jitolbu li l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta abitazzjoni u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta dan ir-rikors;*

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond numru 32 Triq il-Gdida, Gharghur u jikkwalifika bhala kerrejja ta dar ta abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira ai termini tal-artikolu 2 tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kera tal-bini kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021 u b'hekk hija ntitolat ikompli jokkupa d-dar ta abitazzjoni ai termini tal-istess artikolu;*

2. *Jordna li jitwettaq test tal-mezzi tal-intimat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta Jannar u l-31 ta Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta Dicembru 2020;*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2 % tal-valur liberu tas-suq miftuh tal-fond de quo u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

4. *Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta Gunju 2021.*

5. *Wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta dan ir-rikors u dan taht dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi l-istess Bord.*

Bl-ispejjes kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 20 ta' Dicembru 2021 (fol 7) fejn ġie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom 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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta tal-konvenut Bartolomeo sive' Albert Ellul K.I 0113952M datata 21 ta' Lulju 2022 (fol 16 et seq) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jipprova it-titolu taghhom u li huma s-sidien unici tal-fond in kwestjoni.*

2. *Illi inoltre u wkoll minghajr pregudizzju, il-kera mhallsa hija wahda gusta.*

3. *Illi zgur u mhux forsi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fil-Ligijiet ta' Malta u dan peres illi kwalunkwe dhul huwa ferm anqas minn dak mahsub f'dan l-istess test.*

4. *Illi jinghad bi precizjoni ghall-ahhar illi l-istess esponent, huwa persuna avvanzat fl-eta', b'dan illi l-unika dhul ghall-istess huwa biss mill-pensjoni mensili tieghu.*

5. *Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-mezzi huwa ferm inqas minn dak mahsub fil-Ligi, di certo illi ma m'ghandux jkun hemm l-ebda awment u aktar u aktar zgumbrament – u dan senjalatament tenedo conto tal-eta' avvanzata tal-istess esponent.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed ukoll jopponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan izjed u izjed ghaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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 32, gja 4 Triq il-Gdida, qabel Triq il-Kbira, Gharghur f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat mill-intimat b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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 prodotti permezz ta' nota datata 6 ta' Settembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat kellu 69 sena. Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li d-dħul tiegħu fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni tas-sigurta soċjalifl-ammont ta' €7,955 skond ir-rendikont tat-taxxa Dok C.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6(5) tal-LS 16.11. Il-kapital tiegħu jikkonsisti f'kont mal-HSBC Bank Malta plc tat-tip savings b'bilanċ ta' €38,559 f'Diċembru 2020.

Il-Bord ra wkoll iċ-ċertifikat mediku maħruġ fil-konfront tal-intimat minn Prof. Julian Mamo datat 4 ta' Awwissu 2022.

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 jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

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 Deborah Busuttil u l-Perit Elena Borg Costanzi, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €370,000 (fol 28)**.

L-atturi ressqu numru ta' domandi in eskussjoni lill-Periti Teknici (fol 41 et seq) u kif ukoll rapport ex parte tal-Perit Charlo Briguglio (fol 43) li ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €450,000. Il-periti teknici zammew ferm il-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi in eskussjoni b'nota taghhom tas-26 ta' Marzu 2024 fejn qalu illi:

> *'L-istima ta' €370,000 hija bbazata fuq il-kundizzjoni ezistenti tal-proprjeta, li s-sit huwa f'zona tal-UCA u l-binja ezistenti possibilment, ghandha merti li tigi preservata. B'konsegwenza jista jkun hemm xi limiti jew restrizzjonijiet x'jista jigi zviluppat. Kull valutazzjoni hija bbazata fuq opinjoni tal-Perit li jiktibha. Dawn l-ahhar sentejn is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali qeghda zzom iktar zvilupp u tinponi aktar restrizzjonijiet fuq zviluppi godda aktar milli f'2019.*
>
> *....*
>
> *F'zona ta' UCA, it-tieni sular irtirat m'huwiex garantit ghalura wiehed ma jistax jikkunsidrah fil-valutazzjoni. Ghaldaqstant il-potenzjal biex isiru tlett ambjenti separati huwa dibjuz. Is-sit huwa wkoll ristrett, bil-maggior parti tal-proprjeta li ghandha biss access minn kurudur b'wiesha ta' inqas min tlett metri. Minhabba din ir-raguni kwalukwe zvilupp propostse jirrizulta bi pjan irregolari u b-kurruduri twal.*
>
> *....*
>
> *Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija ahna nsostnu li l-valutazzjoni ta' din il-proprjeta ghandha tkun ta' €370,000.*

Il-Bord ra wkoll in-nota ta' kritika ppreżentata mill-atturi datata 29 ta' Mejju 2024 (fol 52 et seq) fejn insistew illi l-valutazzjoni mgħamula mill-perit ex parte tagħhom hija ferm aktar ragjonevoli u rejalistika minn dik indikata mill-membri tal-Bord.

Hawnhekk 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-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 fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €370,000.**

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-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).

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ħames talba attrici u cioe' dik relattiva għall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69. Dan is-sub artikolu jghid hekk:

Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilin ippreżenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Settembru 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom fi Frar 2023, fir-rigward ta' liema rapport l-atturi pproċedew b'numru ta' domandi ta' kjarifika skond nota tad-9 ta' Marzu 2023, liema domandi ġew risposti mill-membri tekniċi b'nota tas-26 ta' Marzu 2024. Fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024 il-kawza tħalliet għas-sentenza li qeda tingħata llum.

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 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

---

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

konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Inoltre l-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qeda tigi deċiża llum b'mod definittiv u għalhekk mhux il-kaz ta' awment *pendente lite*. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

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-intimat 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' €7,400 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, l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat 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-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal sebat elef u erba mitt Ewro (€7,400) 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' €3,700 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat inkwilin sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita; filwaqt illi kwantu għat-talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad ir-raba talba.

4. Jiċħad il-ħames talba.

5. 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

26 ta' Settembru 2024