BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Laurence Gatt kemm f'ismu personali u kemm fil-kwalita' tieghu ta' ezekutur testamentarju ta' Giuseppe Maria Bonnici; u Anna Vella; u b'Digriet tal-Bord tat-30 ta' Mejju 2024 Maria Gatt KI 106758(M) f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' binha Daniel Laurence Gatt KI 57489(M), u Corinne Marie Valletta KI 443885(M) assumew l-atti minflok Laurence Gatt stante l-mewt tal-istess Laurence Gatt

vs

Domenic u Giovanna konjuġi Esposito

Numru fil-Lista: 12
Rikors Numru: 177/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Laurence Gatt [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 292156(M)] pro et noe et datat 24 ta' Frar 2022 fejn ġie premess:

Illi b'kuntratt ricevut fit-30 ta' Lulju 1971 fl-atti tan-Nutar Pubbliku John Micallef Trigona, Giuseppina armla ta' Pio Fedele, kemm f'isimha proprju u kemm bhala mandatarja ta' wliedha mill-ewwel zwieg u cjoe John Bonnici, Joseph Bonnici u

Giuseppa Gatt, u ta' wliedha mit-tieni zwieg u cjoé Charles, Anthony u Annie ahwa Fedele, ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena dekorribbli minn dakinhar tal-att precitat lill-intimati l-fond bin-numru wiehed u ghoxrin (21) fi Triq Hompesch, f'Zabbar (minn hawn 'l quddiem imsejjah "il-Fond").

Illi dina l-koncessjoni enfitewtika temporanja giet succeduta b'koncessjoni enfitewtika ohra ezegwita minn ulied Giuseppina armla ta' Pio Fedele, fuq imsemmija, permezz ta' kuntratt pubblikat fis-26 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Victor John Bisazza, wkoll favur l-istess intimati dwar il-Fond, u dan ghall-perjodu ulterjuri ta' sbatax-il sena dekorribbli b'effett mit-30 ta' Lulju 1988, versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm55 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

Illi b'kuntratt ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Pubbliku Gerard Spiteri Maempel fl-24 ta' Frar 1996, kif sussegwentement korrett b'att iehor ricevut min-Nutar Pubbliku Jean Paul Farrugia fit-18 ta' Frar 2021, il-Fond gie assenjat lill-ahwa Bonnici, u cjoé John Bonnici, Giuseppe Maria Bonnici u Josephine Gatt.

Illi John Bonnici miet fid-19 ta' Gunju 2003, u skont it-testment ricevut min-Nutar Pubbliku Angelo Sammut fid-29 t' Awwissu 1985, huwa istitwixxa bhala werrieta universali tieghu lill ohtu Josephine Gatt, bil-kondizzjoni hemmhekk infraskritta li thallas ghal darba wahda biss somma flus lil Suor Maria Giuseppina fis-seklu Emily Fedele, kemm-il darba dina tohrog minn soru.

Illi Josephine Gatt mietet fl-1 ta' Dicembru 2008, u skont it-testment taghha ricevut min-Nutar Pubbliku Victor John Bisazza fit-8 t'Ottubru 1999, innominat bhala unika werriet taghha lill-uniku binha l-esponenti Laurence Gatt, li b'hekk sar sid ta' zewg terzi ndivizi tal-fond.

Illi Giuseppe Maria Bonnici miet fis-6 ta' Marzu 2010, u s-successjoni tieghu hija regolata minn testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku Hugh Grima tal-10 t'Awwissu 2007, li bih (i) innomina bhala werriet tieghu lill-Monsinjur Arcisqof bhala r-raghaj spiritwali pro tempore tal-Knisja Kattolika sabiex din l-eredità tigi likwidata u r-rikavat jigi uzat fl-intier tieghu kif dispost fit-testment precitat, (ii) halla b'titolu ta' legat lill-ohtu Anna armla minn Francis Vella l-uzu u l-uzufrutt tal-gid ereditarju kollu tieghu, u (iii) nnomina lil Laurence Gatt bhala ezekutur testamentarju bil-poteri kollha solitament akkordati bil-ghan li jezegwixxi x-xewqat tat-testatur.

Illi l-ahhar koncessjoni enfitewtika suriferita skadiet u ntemmet fit-30 ta' Lulju 2005, f'liema zmien l-intimati baqghu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni bis-sahha ta' l-artikolu 12 u,jew 12A ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-ligijiet ta' Malta) kif manifestat bl-iskrittura privata tad-29 t'Awwissu 2005, u dan b'titolu ta' lokazzjoni forzata u versu l-hlas ta' kera irrizorja u inadekwata ta' Lm 100 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-proprjeta' llum u l-valur lokatizju li jkollha l-istess proprjeta' kieku kellha tigi offruta ghall-kera fis-suq liberu tallum.

Illi ghalhekk qed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) *jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 12B(3) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(a) *ixxolji l-kirja favur l-intimati tal-Fond tal-esponenti;*

(b) *jaghti imien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-Fond, u jirrilaxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

(c) *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti kumpens fis-somma annwali li tigi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;*

(iii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti kera riveduta ghal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw il-Fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fil-Fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess Fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htljiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Domenic Esposito detentur tal-karta tal-identita' numerata 743250M datata 13 ta' Mejju 2022 (fol 8) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jigu msejsa l-pretensjonijiet taghhom. Ghaldaqstant, l-esponenti jecepixxu illi r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-propjeta' in kwistjoni. Dan qieghed isir b'rizerva ghal prezentata ta' eccezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tigi prezentata;*

2. *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jinghad li l-esponenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja - Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi rilevanti u ghalhekk dik il-parti tat-tieni talba li tipprevedi sitwazzjoni fejn ma jigix sodisfatt it-test tal-mezzi ghandha tigi michuda;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-esponenti;*

4. *Illi finalment, kemm il-darba li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u f'rata anqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-ligi, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord illi jiffissa.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 10 ta' Gunju 2022 (fol 13) 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-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra 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 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 21, Triq Hompesch, Zabbar f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw in via di successione mill-eredita tal-aħwa John Bonniċi, Giuseppe Maria Bonniċi u Josephine Gatt. Il-Bord ra wkoll in-nota tal-atturi tas-17 ta' Ottubru 2022 (fol 27 et seq) dwar it-titolu.

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 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):-

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi prodotti mill-intimati permezz ta' nota tat-2 ta' Marzu 2023 (fol 78 et seq) u nota ulterjuri tat-13 ta' Lulju 2023 (fol 93 et seq) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 71 u 69 sena. Id-dħul tagħhom fl-2021 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 u benefiċċji soċjali fl-ammont ta' €9,701 in kwantu l-intimat u għotja għal min ma jikkwalifikax għall-pensjoni fir-rigward tal-intimata, fl-ammont ta' €250.

In kwantu għall-kapital, dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati kellhom is-segwenti kapital:-

1. Kont bankarju mal-HSBC Bank Malta plc f'isem Dominic Esposito b'bilanċ ta' €2,304.
2. Kont bankarju mal-HSBC Bank Malta plc f'isem Josephine Esposito b'bilanċ ta' €1,711.
3. Kont bankarju mal-HSBC Bank Malta plc li hu kongunt f'isem l-intimati b'bilanċ ta' €9,000.

Mill-atti jirriżulta li l-intimat huwa werriet tal-proprjeta fl-indirizz 177, Biccieni Street, Sqaq Numru 1, Zabbar liema proprjeta hija pero suġġetta għal kirja protetta kif jidher mis-sentenza esebita bħala Dok B (fol 96 et seq).

In rigward tali proprjeta l-Bord jinnota li għal fini ta' kalkolu tal-kapital tal-intimati in rigward it-test tal-mezzi r-regolament 7 tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi) jippreskrivi illi:

> ***7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:***
>
> ***(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà.***

Gjaladarba din il-proprjeta mhiex fil-pussess tal-intimat inkwantu hija mikrija lill-terzi, isewgi li m'għandhiex tiġi komputata għal finijiet ta' kalkolu tal-kapital.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati

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

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 Robert Musumeci u l-Perit Melanie Spiteri, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000 (fol 22).**

Il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:-

> *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 tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' **€200,000.**

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 l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:-

> *"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur*

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

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et,** il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:-

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)

Inoltre 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** 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 12B 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-intimati 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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba fis-sens illi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta w awmentata għal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati inkwilini jħallsu 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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024