BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 21 ta' Novembru 2024

Michelina Angela sive Julie Buttigieg, mart Joseph Buttigieg (KI 134552M)

vs

1. **Theresa sive Tessie Mangion (KI 97355M)**
2. **L-Awtorita tad-Djar (bhala amicus curiae)**

Numru fil-Lista: 3
Rikors Numru: 895/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Michelina Angela sive Julie Buttigieg (KI: 134552M) datat 15 ta' Novembru 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond urban bin-numru tmienja u hamsin (58) gja numru hamsa u ghoxrin ittra A (25A), gewwa Triq Atocia, il-Hamrun, li giet akkwistat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat hamsa ta' Mejju tas-sena elfejn u tlieta (05/05/2003) u dana kif jirrizulta fl-anness document immarkat bhala Dok'A'.*

2. *Illi r-rikorrenti qeghda tikri l-imsemmija propjeta' lil intimata fl-ammont ta' mitejn u disa ewro u erba u sittin centezmu (€209.64c) pagabbli kull sena.*

3. *Illi in linea preliminari, jirrizulta illi skond ir-ricerki pubblici l-intimata kienet akkwistat il-fond mezzanine bla numru bl-isem "St. John House" gewwa Triq Atocia, il-Hamrun fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt fl-erba ta' Novembru tas-sena elf disa mija erba u disghin (04/11/1994) (Dok B). Illi skond l-istess ricerki ma jirrizultax illi dan il-fond gie trasferit lil terzi u ghalhekk ikun idoneju sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddetermina jekk dan il-fond ghandux jappartjeni fl-assi tal-intimata u li huwa fond adegwat sabiex l-istess intimata tkun tista tivvaka mill-fond tar-rikorrenti u tghix go dan il-post propjeta tal-intimata stess.*

4. *Illi jekk dan jirrizulta fil-pozittiv, ir-rikorrenti tkun qeghda tigi pregudikata milli tgawdi d-dritt ghat-tgawdija tal-propjeta taghha skond id-disposizzjonijiet ssia tal-Kostituzzjoni ta' Malta u sia tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, r-rikorrenti tixtieq tezercita d-drittijiet taghha hekk kif stipulati skond l-Att XXIV tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) u dana billi l-Onorabbli Bord joghgbu sabiex jordna z-zieda fil-hlas tal-ammont tal-kera u dana anke waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri odjerni.*

6. *Illi r-rikorrenti ma hijiex f'posizzjoni li tiddetermina l-mezzi tal-intimata u ghalhekk ikun idoneju illi dan l-Onorabbli Bord jordna li jsir test tal-mezzi fil-konfront tal-intimata fuq il-kriterji tad-dhul u tal-kapital taghha. F'kaz illi t-test tal-mezzi tal-intimata tirrizulta fin-negattiv dan il-Bord ghandu jghaddi sabiex japplika l-artikolu erba (4) tal-att XXIV tas-sena 2021.*

7. *Illi jekk ikun il-kaz fejn l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-mezzi stipulati, ir-rikorrenti ghandha id-dritt skond il-ligi ai termini tal-artikolu erba 'A' (4A) tal-istess Att XXIV tas-sena 2021 li titlob sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimata (€209.64c fis-sena) tigi riveduta b'mod sostanzjuz.*

8. *Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ghandhu jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh tas-sena korrenti minn meta tigi prezentata dan ir-rikors sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi l-kera xieraq li ma ghandux jaccedi l-istima ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank kif ukoll jiddetermina c-cirkostanzi kondizzjonali u fattwali godda fir-rigward tal-kirja. Partikolarment u fattwalment dan ghandu jsir ukoll billi tiddetermina jekk l-intimata qatt kellha lil xi xi hadd jew membri tal-familji taghha li kienu jghixu maghha u li konsegwentement ma hemm hadd li jista' jkompli l-kirja wara li tigi nieqsa l-intimata.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera joghgbhu:

1. *Jiddetermina illi jekk ikun il-kaz li l-intimata ghandha verament fond alternattiv f'isimha propja, tiffissa data xieraq u opportun sabiex tkun tista tivvaka mil-fond*

tar-rikorrenti u dana sabiex id-drittijiet tal-istess rikorrenti ma jigux pregudikati aktar.

2. *Jiddetermina illi jekk il-fond ma ghandux fil-pussess tal-intimata, tghaddix mit-test tal-mezzi hekk kif stipulati skond l-Att XXIV tas-sena 2021.*

3. *Jiddetermina illi f'kaz negattiv li l-intimata ma tghaddix minn dan it-test, l-Bord jaghti dawk l-ordnijiet necessarji u opportuni sabiex l-intimata tizgombra mill-imsemmi fond wara li jaghti perjodu ta' mhux iktar minn sentejn (2) lill-intimata ghal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi l-kumpens xieraq ghal perjodu pagabbli lir-rikorrenti.*

4. *Jiddetermina illi f'kaz fejn l-intimata tissodisfa il-kriterji tal-assi u kapital kif imsemmi mill-istess Att XXIV 2021, l-istess Onorabbli Bord jiffissa l-kera xieraq hekk kif provdut fil-Artikolu 4A, tal-istess Att billi jigi stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond de quo okkorrendo b'nomina ta' perit tekniku mill-istess Onorabbli Bord u dana sabiex jigi stabbilit il-kera xieraq sa mhux iktar mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) abbazi l-valur fattwali mill-1 ta' Jannar 2021.*

5. *Jordna sabiex iz-zieda ghal tali kera tkun applikabbli mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors hekk kif stipulat skond il-ligi b'riserva illi jekk ikun il-kaz, l-istess rikorrenti tkun tista titlob kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirjiet.*

Bl-ispejjez tal-prezenti kif ukoll kull dritt spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata u/jew jekk ikun il-kaz, kontra l-Awtorita' tad-Djar.

Ra r-risposta tal-Intimata Theresa sive Tessie Mangion (KI 97355M) datata 14 ta' Jannar 2022 (fol 30 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond bl-indirizz 62, St Mary, Atocia Street, Ħamrun u dan b'titolu ta' kera;*

2. *Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li l-mezzi finanzjarji tagħha huma ferm limitati u li prova ta' dan se jkunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawza u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;*

5. *Illi għalhekk l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;*

6. *Illi għalhekk l-Esponeni tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 26 ta' Jannar 2022 (fol 34) fejn ġie eċċepit:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-30 ta' Awwissu 2024 u dik tal-intimata Theresa sive Tessie Mangion ippreżentata fl-20 ta' Settembru 2024.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 62, St Mary, Triq Atocia l-Ħamrun f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond kien inkera lill-intimata qabel l-1995. Fil-preżent il-kera pagabbli hi ta' €209.64 fis-sena. Ir-rikorrenti talbet ukoll ir-ripreża tal-fond in meritu billi l-intimata għandha fond alternattiv – ossia l-fond adjacenti dak in meritu bl-indirizz 58, St John, Triq Atocia l-Ħamrun – fejn tista tmur tabita.

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-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.***

Illi mill-provi dwar it-test tal-meżżi tal-intimata prodotti permezz ta' nota tal-21 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 65 sena. Mir-rendikonti bankarji esebiti l-Bord jinnota li d-dħul tagħha fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni taż-żewġ terzi fl-ammont ta' €9,123.87 u imgħaxijiet żgħar minn investimenti.

In kwantu għall-kapital, dan huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Fil-perjodu relevanti l-intimata kellha tlett kontijiet bankarji –

wieħed savings u tnejn fixed li fl-aħħar ta' Diċembru 2020 kellhom bilanċ ta' €7,000, €7,152.81 u €8,113.57 u investiment minimu f'bonds. L-intimata hija wkoll sid tal-fond 58, Triq Atocia, l-Ħamrun li skont rapport tal-Perit *ex parte* tagħha Karl Ebejer huwa garaxx u f'Mejju 2021 ġie stmat fil-valur ta' €118,000. Ġie esebit ukoll il-permess PA0778/95 li permezz tiegħu huwa kopert il-ftuħ ta' bieb ta' garage fl-imsemmi fond. Ai fini ta' valutazzjoni ta' dan il-fond, il-Bord ħatar lill-Membri Tekniċi, l-Perit David Pace u MarieLouise Caruana Galea li vvalutaw il-fond fil-valur ta' €165,000. Mhuwiex ikkontesat li s-sular t'isfel jintuża bħala garaxx u fis-sular ta' fuq kemm żewġt ikmamar li waqt l-aċċċess kienu qegħdin jiġu *refurbished*.

Ir-rikorrenti tikkontendi li la darba l-intimata hija sid tal-fond hawn fuq imsemmi li jista' jintuża għal skopijiet residenzjali, bħalma kien jintuża fis-snin preċedenti minn familjari tal-intimata, hija għandha tiġi żgumbrata mill-fond odjern. Il-Bord ma jaqbilx ma dan l-argument. Ir-Reg. 7 tal-L.S 16.11, dwar il-kapital, jipprovdi li fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandu jitqies 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. Imbagħad fejn il-Bord isib li l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni ma jkunx vakanti għax l-użu tagħha jkun ġie konċess lil terz taħt kwalunkwe titolu inkluż kirja, il-Bord għandu jikkunsidra l-kondizzjonijiet li bihom il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni, u jekk din ir-ripreża tkun tista' ssir f'xi żmien fil-qrib, dik id-dar ta' abitazzjoni għandha tiġi nkluża fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi tal-inkwilin xorta waħda.

Il-Liġi ma titkellimx dwar l-iżgumbrament tal-inkwilin meta l-inkwilin ikun sid ta' fond residenzjali, kemm jekk dan ikun okkupat minn terzi jew le. Ir-Reg. 7 jipprovdi biss li f'każ bħal dak odjern fejn il-fond mhuwiex okkupat, tali fond għandu jiġi nkluż fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test mezzi. Kif tgħid tajjeb l-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, sabiex tiġi żgumbrata fuq il-kawżali li hija għandha residenza alternattiva, kellha ssir azzjoni differenti minn dik odjerna. Għaldaqstant, il-Bord mhuwiex ser jordna l-iżgumbrament tal-intimata fuq din il-bażi iżda ser jittieħed il-valur tal-fond fil-kalkolu tal-kapital. Meta jittieħed il-valur tal-fond 58, "St. John" Triq Atocia, l-Ħamrun kemm dak stmat mill-Membri Tekniċi u dak stmat mill-perit *ex parte*, il-kapital tal-intimata xorta waħda ma jeċċedix is-somma ta' €213,000 ai termini tar-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-

ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi **l-Perit David Pace u MarieLouise Caruana Galea, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €173,000**.

Hawnhekk 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) tal-Art. 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi u żammew ferm il-valur mogħti minnhom anke wara li sarulhom mistoqsijiet ta kjarifika. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €173,000.**

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.*

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika *mutatis mutandis* għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera l-modalita' hija identika.

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-intimata kif jemerġu mit-test tal-mezzi tagħha ossia d-dħul u l-kapital tagħha (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) l-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) l-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-

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

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' €3,460 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, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jiċħad l-ewwel talba.

2. Jiċħad l-ewwel parti tat-tieni talba u jilqa' t-tieni parti tat-talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jilqa' r-raba u l-ħames talbiet in parte fis-sens illi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlett elef erba' mija u sittin Ewro (€3,460) 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' €1,730 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata inkwilina sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

21 ta' Novembru 2024