BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 5 ta' Diċembru 2024

Pio Chetcuti (KI 558564M) u martu Jacqueline Chetcuti (KI 25971M), Joseph Chetcuti (KI 191358M) u martu Antoinette Chetcuti (KI 484461M)

vs

Maria Olympia Debono (KI. 56359M)

Numru fil-Lista: 5
Rikors Numru: 282/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Pio Chetcuti (K.I. 558564M) et datat 4 ta' April 2022 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huma sidien flimkien u indivizament bejniethom tal -fond bla numru bl-isem 'Francis' fi Triq Amante Attard gewwa Haz-Zebbug, Malta, liema fond kien gie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat tmienja u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u sebgha (28/09/2007) in Atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette (hawn anness u mmarkat '**Dok A**');*

2. *Illi jirrizulta illi dan l-fond kien gie koncess lil Joseph Attard b'titolu ta' emfitewsi temporanju permezz ta' att pubbliku datat hmistax ta' Lulju tas-sena elf disa' mija*

*sebgha u tmenin (15/07/1987) in Atti tan-Nutar Philip Said (hawn anness u mmarkat '**Dok B**');*

3. *Illi l-koncessjoni su-riferita kienet saret fiz-zmien meta Joseph Attard kien mizzewweg lill-intimata Maria Olympia Debono;*

4. *Illi kif jirrizulta mill-att su-riferit il-koncessjoni emfitewtika kienet saret ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena dekoribbli mill-hmistax ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (15/07/1987) versu c-cens annwu u temporanju ta' mitejn u tnejn u sebghin liri (Lm272.00), ekwivalenti ghal circa sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tmienja u hamsin centezimu (€633.58) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

5. *Illi f'gheluq il-wiehed u ghoxrin (21) sena tac-cens, u cioe fil-hmistax ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (15/07/2008), Joseph Attard u l-intimata Maria Olympia Debono baqghu jokkupaw dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti lilhom bis-sahha tal-artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta);*

6. *Illi Joseph Attard u l-intimata Maria Olympia Debono isseparaw legalment permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni fl-Atti tan-Nutar Dr Josef Masini Vento datat it-tlieta ta' Settembru tas-sena elfejn u tnax (03/09/2012), permezz ta' liema inter alia l-kera tal-fond in kwistjoni gie assenjat a favur tal-intimata Maria Olympia Debono;*

7. *Illi flimkien mal-intimata Maria Olympia Debono jghixu familjari ohra;*

8. *Illi l-ahhar kera mhallsa mill-intimata tkopri l-perjodu ta' bejn il-hmistax ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (15.07.2021) u l-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (14.01.2022) u tammonta ghal seba' mija u tlieta u tletin Ewro (€733.00);*

9. *Illi din il-kera hija wahda irrizorja fis-suq tal-lum, u bl-ebda mod ma' tipparaguna mal-valur tal-proprjeta' tal-esponenti, u l-qligh li jistghu jirrealizzaw minnha fis-suq miftuh illum;*

10. *Illi permezz tal-artikou 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti recentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti inghataw il-jedd sabiex jipprezentaw rikors quddien dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

11. *Illi inoltre jirrizulta li l-intimata ghamlet tibdil strutturali fl-imsemmi fond u dan ad insaputa tal-esponenti u minghajr il-permessi rikjesti mill-awtoritajiet pertinenti liema tibdil inaqqsu l-valur tal-proprjeta'. Din it-tali qaghda jenhtieg li tigi wkoll regolata billi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera li huma wkoll permessi ai termini tal-istess artikolu 12B sovra-citat.*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

i. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jiddetermina jekk l-istess intimata Maria Olympia Debono tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

ii. *F'kaz illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn (2), kif ukoll jiddetermina l-kumpens pagabbli ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond matul dan il-perjodu;*

iii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*
    a. *Jirrevedi l-kera attwali ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu ta' dan il-kaz;*
    b. *Jordna lill-intimata sabiex tibda thallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effet mill-1 ta' Jannar 2022, u dan bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddesponi is-subinciz (7) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta; u*
    c. *Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikunu mehtiega u desiderabbli skond ic-cirkustanzi;*

iv. *Jawtorizza u jordna illi tizdied bhala kundizzjoni tal-kera illi l-intimata hija obbligata sabiex fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jimponi, a spejjez taghha, tissanzjona u tirregolarizza t-tibdil strutturali li hija ghamlet fil-fond appartenenti lill-esponenti;*

v. *Jistabilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu jkunu mehtiega u desiderabbli skond ic-cirkustanzi;*

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 19 ta' Awwissu 2022 (fol 21) fejn ġie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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

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

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

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

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

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

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

Ra r-risposta ta' Maria Olympia Debono K.I. 56359M datata 30 ta' Awwissu 2022 (fol 25 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi l-intimata Maria Olympia Debono hija l-inkwilina tal-fond bl-isem ufficjali 'Francis' bla numru fi Triq Amante Attard, Haz-Zebbug;*

2. *Illi l-intimata hija separata minn żewġha permezz ta' separazzjoni. Illi permezz ta' dan il-kuntratt l-kera tal-fond fuq imsemmi ġie assenjat lill-intimata;*

3. *Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tagħha u hija tiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax fit-triq;*

4. *Illi l-intimata tirrileva illi hija dejjem ħallset l-kera dovuta u ċioe dik ta' €733 kull sitt xhur dejjem wettqet l-obbligi tagħhom skont il-liġi;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta.*

6. *Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenuta rissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża;*

7. *Illi billi jirriżulta illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-mezzi u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandha tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrenti partikularment sabiex tiġI xolta l-kirja, sabiex jiġi vvakat il-fond in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti rigward il-likwidazzjoni tal-kumpens hekk kif stipulat;*

8. *Illi la darba d-dħul u I-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm I-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;*

9. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimata fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimata;*

10. *Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

11. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza 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 u l-Att XXIV tal-2021 tal-fond 'Francis', Triq Amante Attard, Ħaż-Żebbuġ f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette tat-28 ta' Settembru 2007 (Dok A – fol 6 *et seq*). Dan il-fond hu miżmum mill-intimata b'titolu ta' kera wara titolu preċedenti ta' cens temporanju li skada.

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 emenda l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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.***

Mill-provi dwar it-test tal-meżżi prodotti mill-intimata permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tat-13 ta' Ġunju 2024 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 63 sena. Id-dħul tagħha fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u fl-2021 kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg ma BMH Business Solutions Limited fl-ammont ta' €12,615 skond l-FS3 esebita mat-test tal-meżżi. Fis-sena 2022 bdiet umbagħad tirciev il-pensjoni tal-irtirar.

In kwantu għall-kapital, dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha kont bankarju mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings b'bilanċ ta' €83 u żewġ kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc b'total komplessiv ta' €4128.

Hemm qbil li l-intimata hija legalment separata minn ma żewgha u li l-kirja in meritu ġiet assenjata lilha.

L-intimata tiddikjara li m'għandha ebda assi immobiljari jew investimenti.

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).

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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Kerstein Micallef, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €210,000 (fol 37 *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-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. B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' **€210,000.**

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".

Il-Bord josserva li fl-eċċezzjonijiet tagħha l-intimata teċċepixxi li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jirrevedi l-kera dan għandu jagħmlu wara li jieħu kont tal-benefikati li wettqet. Madanakollu ma nġabet ebda prova kwalunkwe ta dan u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Bl-istess mod fir-raba talba tagħhom l-atturi jitolbu li tiżdied kundizzjoni fejn l-intimata tkun obbligata sabiex fi zmien qasir u perentorju, a spejjez tagħha, tissanzjona u tirregolarizza t-tibdil strutturali li hija għamlet fil-fond. Anke hawn ma nġabet ebda prova kwalunkwe ta' dan u għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

Applikati l-prinċipji ġurisprudenzjali fuq imsemmija u l-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 (ii) l-kera 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' €4,200 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. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jilqa t-tielet talba *in parte* fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa 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 erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) 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'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €2,100 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata inkwilina tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita.

4. Jiċħad ir-raba talba.

5. Kwantu għal ħames talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

6. 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 **5 ta' Dicembru 2024**