BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 5 ta' Dicembru 2024

Dr. Joseph Lia (K.I. 307361M), u martu Carmen Lia (K.I. 313360M)

vs

Carmel Sciberras (K.I. 526734M)
Awtoritá tad-Djar (amicus curiae)

Numru fil-Lista: 8
Rikors Numru: 518/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Dr. Joseph Lia (K.I. 307361M) et datat 20 ta' Awwissu 2021 fejn ġie premess:

*Illi **Dr.Joseph Lia** iben il-mejtin Carmelo u Margaret Lia née Zarb, imwieled Pieta' u residenti Żabbar, huwa proprjetarju tal-fond urban **100 & 102, Tiq il-Fortizza tal-Grazzja, Xgħajra**, li wirtu mingħand missieru **Dr. Carmelo Lia**, vide kopji tat-testmenti datati erbgħa (4) ta' Awwissu elfejn u sittax (2016), sitta u għoxrin (26) ta' April elfejn u tmintax (2018), ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar elfejn u dsatax (2019), tlettax (13) ta' Frar elfejn u għoxrin (2020), fl-atti tan-nutar Dr. Peter Carbonaro, hawn annessa u mmarkati Dok A1 – A4;*

*Illi missier ir-rikorrent **Dr. Carmelo Lia**, ikkonċeda dan il-fond lill-intimat **Carmel Sciberras**, iben il-mejtin Louis u Amelia Sciberras née Vella, imwieled Cospicua u residenti Xgħajra, b'titolu ta' ċens temporanju għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin sena (21 sena) li beda b'effett mill-ewwel (1) ta' Lulju elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978), b'ċens pagabbli ta' mija u sittin lira Maltin (LM 160,00) kull sitt xhur (tlitt mija u għoxrin lira maltin (Lm 320.00) fis-sena) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph R.Darmanin datat 15 ta' Ġunju tas-sena 1978, kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok B;*

*Illi dan iċ-ċens għalaq fit-tletin (30) ta' Ġunju elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), u in segwitu għall-istess terminazzjoni, iċ-ċens ġie konvertit f'kera skont il-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-inkwilin **Carmel Sciberras** għalhekk beda jħallas il-kera skont il-Ligi, liema kera preżentament tammonta għall-elf ewro (€1000) fis-sena, li hi waħda rriżorja meta wieħed iqis il-fond in kwistjoni u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond kien qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-propjetá;*

Illi Artikolu 12B tal-istess Kap 158 ġie emendat permezz ta' Att XXVII tas-sena 2018 u Att XXIV tas-sena 2021;

Illi permezz ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti huma intitolati jitolbu li l-kera tiġi riveduta sa ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u dan jekk l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u t-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija Tal-Kirja (Kriterji Ta' Test Tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u għoxrin (2020);

Illi jekk l-intimat ma jissofisfax dawn il-kriterji, ir-rikorrenti ntitolati jitolbu li dan il-fond jiġi vakat fi żmien sentejn (2), b'kumpens pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond li jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord:

1. *Jistabilixxi sommarjament il-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ.*

2. *Jistabillixxi jekk l-intimat Carmel Sciberras jikkwalifikax taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158, kif ukoll tat Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab numru 100 & 102, Triq il-Fortizza tal-Grazzja, Xgħajra;*

3. *Fil-każ li jikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonjiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera għal-żdieda sa 2%tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, wara li jiġi stabbilit il-valur tal-istess propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;*

4. *Fil-każ li ma jikkwalifikax jodna l-iżgumbrament tiegħu fi sentejn, b'kera pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond li jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi, inkluż dawk ta' taħt il-Kap. 319 u dak ta' natura kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 28 ta' Settembru 2021 (fol 34) fejn ġie eċċepit:

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Dr. Carmelo Lia.

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 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 ta' Carmel Sciberras KI 526734M datata 7 ta' Ottubru 2021 (fol 38) fejn ġie eċċepit:

1. *Preliminarjament l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' malta ma japplikax f'dan il-kaz ghaiex l-esponent beda jokkupa d-dar ta; abitazzjoni tagħhom taht titolu ta' kera wara l-1 ta' Gunju, 1995. Konsegwentemnt it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex proponibbli fil- konfront tieghu u ghandhom jiġu michuda.*

2. *F'kull kaz, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw li ghandhom titolu tajjeb ta' proprjeta' fuq il-fond okkupat b'kiri mill-esponent, u mertu ta' din il-kawza.*

3. *F'kull kaz ukoll, il-kera pagabbli mill-esponent kienet giet stabbilita bonarjament bejn l-esponent u l-mejjet Nutar Carmelo Lia madwar sentejn ilu biss u minn dak in-nhar ma kienx hemm raguni ghaliex dan jinbidel.*

4. *L-esponent huwa pensjonant, jghix biss bil-pensjoni u ma ghandu ebda proprjeta' jew gid iehor.*

5. *Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma f'kull kaz, infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra s-sentenza parzjali tiegħu tat-28 ta' April 2023 fejn ġie deċiż hekk:

"Illi għal dawn il-motivi, l-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Sciberras u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza a karigu tal-istess intimat Sciberras."

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 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 tal-fond 100 u 102, Triq il-Fortizza, tal-Grazzja, Xgħajra f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li hu mikri lill-intimat wara li l-konċessjoni enfitewtika li kien igawdi l-istess intimat intemmet.

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-intimat permezz ta' nota tad-9 ta' April 2024 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat kellu 86 sena. Id-dħul tiegħu fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €50,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni u benefiċċji soċjali fl-ammont ta' €14,126.

In kwantu għall-kapital, dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimat għandu biss kont bankarju wieħed mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €251.

L-intimat jiddikjara wkoll li m'għandu ebda mmobbli.

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 Godwin Abela u l-Perit David Pace, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €1,335,000 (fol 202).**

L-Awtorita tad-Djar ressqet talba sabiex il-periti tekniċi jirrelataw dwar il-valur tal-fond bla potenzjal (fol 209) liema talba ġiet milqugħa mill-Bord fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024. **Fir-rapport ulterjuri tagħhom (fol 233 *et seq*) il-membri tekniċi aġġustaw il-valur għal €260,000 bħala l-valur mingħajr potenzjal**.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza **fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et** deċiża minn dan il-Bord diversament presjedut (**Rik. Nru 213/20 JG**) fis-27 ta' Ottubru 2023 (u mhux appellata) fejn il-Bord wara rassenja ta' kif il-gurisprudenza

l-aktar reċenti ttrattat il-kwistjoni tal-valur tal-fond mikri iddecieda li f'azzjonijiet bħal dik preżenti huwa l-valur bla potenzjal li għandu jiġi adoperat. Il-Bord qal hekk:

Illi fis-sentenza fl-ismijiet D Peak Limited vs Anthony Taliana et fuq aggravju dwar il-fatt li l-istima hemm magħmula ma kienitx tinkludi l-potenzjal ta' żvilupp intqal hekk:

"........Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi bi ħsiebha tagħmel fil-futur."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet D Peak Limited vs Avukat tal-Istat et, ġie ritenut hekk:

"Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."

Illi mbagħad, mhux dawn id-dicta mhux biss ġew imtennija iżda l-istess ġew magħmula b'aktar forza u direzzjoni f'sentenzi sussegwenti.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et, intqal hekk:

"Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni."

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma dawn l-insenjamenti u jgħamilhom tiegħu. Ghalhekk il-Bord iqis li għandu jimxi mal-valur tal-fond mhux bil-potenzjal. Inoltre l-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola kwistjonijiet dwar stejjem ipprezentati quddiem dan il-Bord. Dan l-artikolu jghid :

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

Ghaldaqstant applikati l-insenjamenti ċitati u l-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 tiegħu eskluż il-potenzjal ladarba kif jirriżulta mir-rapport ulterjuri tagħhom dawn kienu unanimi. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur bla potenzjal mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €260,000.**

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)

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ewwel talba attrici u cioe' dik relattiva għall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 12B (6) tal-Kap 158. Dan is-sub-artikolu jgħid 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'April 2024 u l-periti tekniċi

ppreżentaw l-ewwel rapport tagħhom f'Diċembru 2023 filwaqt illi dak ulterjuri bil-valur meħud bla potenzjal f'Awwissu 2024. Fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza li qed 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 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-kaz hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 anke għaliex il-kawża qeda tiġi deċiża llum b'mod definittiv u għalhekk mhux il-każ ta' awment *pendente lite*. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

Applikati l-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

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

mit-test tal-mezzi (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) l-valur tal-fond liberu u frank bla potenzjal, (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' €5,200 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 mill-kumplament risposti tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jiċħad l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba attriċi *in parte* 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 ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord bla potenzjal u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,600 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-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha salv għal dawk marbuta mas-sentenza parzjali tal-Bord tat-28 ta' April 2023 li kif ġja deċiż hija a karigu tal-intimat Sciberras.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja - Deputat Reġistratur **5 ta' Dicembru 2024**