BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 7 ta' Frar 2025

Carmel Mangion (K.I 0119438M)
John William Mangion (K.I 470069M)
Charlie (Carmel-Saviour) Mangion (KI 289874M)
Joseph Mary Mangion (K.I 450872M)
George Mangion (K.I 202671M)

vs

John Barbara (K.I 702543M)
Joesphine Barbara (K.I 839739M)

Awtoritá tad-Djar

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru: 1095/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Carmel Mangion (K.I. 0119438M) *et*, datat 29 ta' Dicembru 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadocia, Hal-Qormi, illi Carmel Mangion flimkien ma' hutu r-Reverendu Dun George Mangion u Saviour Mangion kienu akkwistaw fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita' tal-Qorti tal-Kummerc fis-26 ta' Marzu 1990, animo compensandi, b'digriet tal-istess Qorti tal-25 ta' April 1990, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".*

2. *Illi b'kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono "Dokument B" hawn anness, il-fond in kwistjoni gie assenjat lill-imsemmi Carmel Mangion u l-mejta martu Michelina Mangion.*

3. *Illi Michelina Mangion mietet fis-26 ta' Frar 2017 skond certifikat tal-mewt "Dokument C" u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-28 ta' Marzu 2005, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D" fejn innominat bhala eredi taghha lill-uliedha r-rikorrenti l-ohra suggett ghall-uzufrutt tar-rikorrent Carmel Mangion.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Barbara ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena bil-kera ta' Lm70 fis-sena, u llum bil-kera ta' €800.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"Dokument E" hawn anness.*

6. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Barbara qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €800.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkunibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

9. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti*

mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' John Barbara (K.I. 702543M) u Josephine Barbara (K.I. 839739M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadocia, Hal-Qormi ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati John Barbara (K.I. 702543M) u Josephine Barbara (K.I. 839739M) jibda jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati John Barbara (K.I. 702543M) u Josephine Barbara (K.I. 839739M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 17 ta' Frar 2022 (fol 29) 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 r-Risposta tal-intimati John Barbara KI 702543M u Josephine KI 839739M datata 21 ta' Marzu 2022 (fol 35-36) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante' li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju ta' xulxin:*

2. *Illi l-Intimat dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija cioe' il-fond 66, "Cilbar", Flat 1, Triq Cappadocia, Hal Qormi, ingħata lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indici tal-ogħli tal-ħajja;*

3. *Illi l-intimati huma tabilħaqq inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-Intimat jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, cioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Bħala ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas.*

5. *Bla preġudizzjoni għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadocia, Hal Qormi f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond in meritu in kwantu r-rikorent Carmel Mangion flimkien ma ħutu kienu akkwistaw il-fond f'bejgħ bl-irkant (Dok A – fol 5 *et seq*). Sussegwentement l-istess fond ġie assenjat lir-rikorrent Carmel Mangion u martu Michelina Mangion b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar John

Debono tal-4 ta' Mejju 2007 (dok B – fol 11 *et seq*). Michelina Mangion ġiet nieqsa fis-26 ta' Frar 2016 u wirtuha uliedha r-rikorrenti l-oħra (Dok C u D – fol 21 *et seq*). Il-fond kien inkera lill-intimati madwar 50 sena ilu u għalhekk ferm qabel l-1995. Fil-preżent il-kera pagabbli hi ta' €800 fis-sena.

Fir-rigward it-titlu r-rikorrenti ressqu l-provi relattivi kif annessi mar-rikors promotur u mill-provi hekk sottomessi l-Bord hu soddisfatt bit-titlu tar-rikorrenti.

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.***

Illi jibda biex jingħad illi permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Settembru 2024 (fol 66) l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront tal-intimata Ġużeppa sive Josephine Barbara u għalhekk il-Bord ordna l-prosegwiment tal-kawża biss fil-konfront tal-intimat John Barbara.

Illi mill-provi dwar it-test tal-meżżi tal-intimat John Barbara prodotti permezz ta' nota ġuramentata tal-10 ta' Lulju 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat John Barbara kellu 77 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perijodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni tas-Sigurta Socjali fl-ammont ta' €13,847 skond ir-rendikont tat-taxxa.

Mid-dokumenti tat-test tal-mezzi jirriżulta li mart l-intimat tinsab residenti St Vincent De Paule Residence u tithallas id-debita kontribuzzjoni għall-istess kif jirriżulta a fol 47.

In kwantu għall-kapital mid-dokumenti esebiti jirriżulta dan ukoll ma jeċċedix il-kriterju stabbilit taħt ir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirriżulta li l-intimat għandu kont konġunt ma martu mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li fl-aħħar ta' Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €5,115.

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 John Barbara 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 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 Maria Mc Kenna u l-Perit Deborah Busuttil, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €195,000** (fol 53).

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 ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €195,000.**

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 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**[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-intimat kif jemerġu mit-test tal-mezzi;
(ii) il-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

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

(v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €3,900 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat John Barbara jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlett elef u disa mitt Ewro (€3,900) 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' €1,950 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat John Barbara sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad ir-raba' talba.

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 **7 ta' Frar 2025**