BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2025

Edwina Raymonda Mallia detentrici tal-passaport Awstraljan bin-numru PB3723761; Lorenza Borg Cardona KI 0178628M; Marguerite Fuller detentrici tal-passaport Awstraljan bin-numru PA2061650; Andrew Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA7775924; Tanya Jerrard detentrici tal-passaport Ingliz bin-numru MT034516; Angela Fuller detentrici tal-passaport Awstraljan numru PB5122848; David Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA1541088; Henry John Mallia detentur tal-passaport Awstraljan PB5242859 u residenti; Nigel Borg Cardona detentur tal-passaport Ingliz 529796582; Patrick Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA9205608; Maria Antonia Mallia detentrici tal-passaport Awstraljan bin-numru PB2796503; Philip Lawrence Mallia detentur tal-passaport Awstraljan numru PA5099421

vs

Anthony John White KI 570981M u Dolores White KI 396650M

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru: 671/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Edwina Raymonda Mallia detentrici tal-Passaport Awstraljan bin-Numru P3723761 *et*, datat 11 ta' Awwissu 2022 fejn ġie premess:

1. Illi permess ta' atti differenti f'perijodi differenti ta' zmien fosthom peremess tad-dikjarazzjoni causa mortis tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ottubru elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, grazzi għat-testment ta' Antonia Cachia tat-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u disgħa (2009), kif ukoll permess tad-dikjarazjoni causa mortis tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru elfejn u għoxrin (2020), fl-atti tan-Nutar Gabrielle Lautier grazzi għat-testment ta' Maria Rosaria sive Lucy Mallia armla ta' Henry Mallia, bint Rosario u Giuseppa Zammit li mietet fil-wieħed u tletin (31) ta' Marzu elfejn u għoxrin (2020) ir-rikorrenti ġew fil-pusses tal-fond numru uffiċjali sebgħa u sebgħin (77), li ġġib l-isem ta' Scubasport, fi Triq ir-Rinella, fil-lokalita' tal-Kalkara.

2. Din hi terraced house ta' madwar mija u tmintax punt sittin metru kwadru (118.60m^2) mibnija qabel it-Tieni Gwerra Dinjija li għandha basement u bejt kif ukoll ġnien. Il-kerrejja saħansitra installaw il-pannelli solari fuq il-bejt, kif ukoll għamlu numru ta' tibdil matul is-snin f'din il-binja mingħajr qatt ma talbu permess u/jew b'xi mod infurmaw lis-sidien.

3. Dan il-fond kien ilu mikri għexieren ta' snin lill-konjugi White versu l-kera annwali fuq dan il-fond hu ta' mija sitta u tletin ewro (€136), mill-bqija dan il-fond hu liberu hu frank. (DOK RN 11)

4. Illi hekk kif deskritta u dokumentata fil-perizja tal-Perit Ivan Muscat u Schedule 8 hawn annessi u immarkati Dok RN 14-15, il-fond kellu valur ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000) fil-perijodu tas-sena 2020.

5. Illi r-rikorrenti jridu jivvalu minn Artiklu 4A (2) tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera.

*6. Illi kif provdut f'Artiklu 1622 A tal-Kodiċi Ċivili titlob ukoll lill- dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerrejja **Anthony John White KI 570981M u Dolores White KI 396650M** hekk kid inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u li dana jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2022, biex tiġi stabbilita sarx xi trasferiment ta' proprjeta' mobbli jew immobli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2021;*

7. Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smigħ ta' rikors preżentat;

Tgħid għalhekk l-intimata l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati ***Anthony John White KI 570981M u Dolores White KI 396650M*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 77, Scubasport Triq ir-Rinella, Kalkara , u tikkwalifika bħala l-kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifisira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolati jkomplu jokkupaw d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 77, Scubasport Triq ir-Rinella Kalkara, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2022;

3. Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikor preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;

4. Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2022 fuq ***Anthony John White KI 570981M u Dolores White KI 396650M*** *u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2021;*

5. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 12B;

6. Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

7. Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u /jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

Bl-ispejjeż.

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 23 ta' Novembru 2022 (fol 90 *et seq*) fejn gie eċċepit is-segwenti:

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 tal-intimati konjugi Anthony u Dolores White datata 2 ta' Dicembru 2022 (fol 92 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza;

2. Illi l-esponenti m'ghandhom ebda propjeta 'ohra fejn huma jistghu jghixu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;

3. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem thallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mil-ligi qua inkwilin;

4. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw propjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta' taghhom li ma jippermettilhomx tiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huma ghandhom li jikkonsisti biss f'pesnjoni. Ghaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccawx barra fit-triq.

5. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfaw bis-shih il-kritetji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

6. Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir- rikorrenti m'humiex ibghatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi l-esponenti ghamlu diversi rinnovazzjonjiet minn buthom fil-fond, fosthom ghamara, tibjid, moghdija ta' servizzi ta' dawl u ilma godda, kif ukoll ghal kull manutenzjoni sabiex izomm l-fond f'kundizzjoni tajba. Bil-permess tar-rikorrenti wettqu xoghlijiet strutturali fil-fond;

8. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma 'fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment u u ghalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tigi tterminata u konsegwentament il-Bord ma ghandux jordna l-izgumbrament;

9. Illi di più, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja ghandha tizdied, iz-zieda fil-kera ghandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

10. Illi minghajr pregudizzju, jekk 'gratia argomentum' il-kirja ghandha toghla, din m'ghandiex toghla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur izda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond.

11. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghu jigu kkastigati talli ottempraw ruhhom mal-ligi;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond ossia 77, Scubasport, Triq ir-Rinella, Kalkara f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat mill-intimati b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €136 fis-sena.

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* kif jirriżulta mill-affidavits u dokumenti annessi mar-rikors promotur. Abbażi tal-provi prodotti mir-rikorrenti u d-dokumenti dwar it-titolu minnhom eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, l-Bord huwa soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri.

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 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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 tal-intimati prodotti seduta stante waqt is-seduta tat-13 ta' Ġunju 2024 u permezz ta' nota datata 19 ta' Settembru 2024 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata Maria Dolores White kellha 71 sena filwaqt li l-intimat Anthony John White kellu 72 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perijodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirriżulta li d-dħul tal-intimati huwa derivanti minn pensjoni tal-Ingilterra u tal-Istat Malti fl-ammont komplessiv ta' €23,350 kif jidher mir-rendikonti tat-taxxa għas-sena 2021 u mir-rendikonti maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Il-kapital tagħhom jikkonsisti f'diversi kontijiet mal-Bank of Valletta plc kif indikat mill-istess intimati fl-affidavit rispettiv tagħhom u d-dokumenti minnhom esebiti fl-ammont komplessiv ta' circa €25,000.

Il-Bord ra wkoll l-affidavits tal-intimati fejn jikkonfermaw li huma jgħixu fil-fond in meritu u li m'għandhom ebda proprjeta jew assi oħra għajr dawn indikati fit-test tam-meżżi. Il-Bord josserva inoltre li permezz ta' nota tas-7 ta' Ottubru 2024 (fol 112 *et seq*) ir-rikorrenti kkonfermaw li l-intimati jissodisfaw it-test tal-meżżi.

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

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha tgħola, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. **Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tal-Bord il-Periti Elena Borg Costanzi u Kylie Ann Borg Marks, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol 101)**.

Hawnhekk il-Bord jgħamel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola kwistjonijiet dwar stejjem ipprezentati quddiem dan il-Bord. Dan l-artikolu jgħid 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

Għaldaqstant 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 tiegħu ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €300,000**.

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 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).

Il-Bord sejjer issa jindirizza t-tielet talba attrici u cioe' dik relattiva għall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69. 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 li 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilini 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-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi seduta stante fit-13 ta' Ġunju 2024 u b'nota datata 19 ta' Settembru 2024. Il-periti tekniċi ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Mejju 2023. Fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023 il-kawza tħalliet għall-eżami tar-rapport u fis-seduta ta' wara l-intimati talbu tliet estenzjonijiet ulterjuri sabiex jippreżentaw it-test tal-mezzi tagħhom. Permezz ta' Nota tas-7 ta' Ottubru 2024 l-atturi ddikjaraw li huma jaqblu li l-intimati jissodisfaw it-test tal-meżżi sabiex fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2024, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza li qeda 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-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 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. Madanakollu id-dilungar tal-intimati biex jippreżentaw it-test tal-meżżi tagħhom ser jittiehed in konsiderazzjoni fil-kap tal-ispejjeż

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemerġu mit-test tal-mezzi (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq

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

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' €6,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi tal-Bord b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' *in parte* l-ewwel, ir-raba, is-sitta u s-seba' talba attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati inkwilini sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba billi din għandha titqies sorvolata bil-ħatra tal-periti tekniċi tal-Bord li saret fil-mori tal-kawża.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jiċħad il-ħames talba.

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

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri ikunu a karigu tal-intimati White eċċetto dawk relatati mal-Awtorita tad-Djar li jibqgħu a karigu tal-istess Awtorita.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur **27 ta' Frar 2025**