BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 10 ta' Lulju 2025

Rita Carachi, Carmel Saliba, Andreana Costa, Maria Carmela Gatt, Alfrida Busuttil u Alex Carachi fil-kwalità tieghu ta' mandatarju specjali tal-assenti Rosina Galdes

vs

Ludgarda u Alfred, ahwa Zammit u b'digriet tas-16 ta' Mejju 2024 giet kjamata in kawza Catherine Zammit (K.I. Nru. 233530(M))

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 276/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Rita Carachi KI 10055(M)] *et* datat 29 ta' Marzu 2022 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tnejn u disghin (92), gjà tnejn u sittin (62), fi Triq Pinto f'Hal Qormi (minn hawn 'l quddiem imsejjah biss bhala "il-Fond").*

2. *Illi l-intimati jikru l-Fond versu l-kera annwali ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185), liema kirja ilha tigi prorogata ex lege sa minn zmien qabel l-ewwel*

(1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995), u liema dritt t'inkwilinat gie kkonfermat favur l-istess intimati b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-5 ta' Dicembru, 2005, fl-ismijiet "Carmel Saliba et vs. Alfred Zammit et" (Rikors Numru 30/2003 JB).

3. *Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-proprjetà llum u l-valur lokatizju li jkollha l-istess proprjetà kieku kellha tigi offruta ghall-kera fis-suq liberu tallum.*

4. *Illi ghalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta), prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti umilment jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) *jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) *f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

(a) *ixxolji l-kirja favur l-intimati tal-Fond;*

(b) *jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw mill-Fond, u jirrilaxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

(c) *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tigi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;*

(iii) f' kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) *jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;*

(b) *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw il-*

Fond, jew xi parti minnu Iil terzi, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fil-Fond, u li jkunu obbligati iwettqu it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess Fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 12 ta' Awwissu 2022 (fol 7) 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 jikkwalifikwa 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, ahwa Ludgarda Zammit (K.I. 617954M) u Alfred Zammit (K.I. 234752M) datata 22 ta' Settembru 2022 (fol 12 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri, stante illi huma ghandhom biss sehem indiviz mill-proprjeta' tal-genituri taghhom.

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħhom li ma tippermettilhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisti biss f'ghajnuna soċjali. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2024 (fol 73) ġie dikjarat li l-kjamata in kawża Catherine Zammit kienet qeda taderixxi ruħha ma' u tagħmel tagħha r-risposta tal-intimati a fol 12 tal-proċess.

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 il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 92 ġja 62, fi Triq Pinto, Ħal Qormi f'każ li l-intimati u l-kjamata fil-kawża jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. L-intimati li huma aħwa u l-kjamata in kawża li hi l-armla ta' huhom mejjet Michael Zammit jikru l-fond versu l-kera annwa ta' €185.

Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2024 ir-rikorrenti vverbalizzaw li Alfred Zammit ma jgħix fil-fond in meritu filwaqt li fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024 ivverbaliżżaw li l-intimati aħwa Alfred Zammit u Ludgarda Zammit ma jgħixux fil-fond in meritu u li l-unika inkwilina hija biss il-kjamta in kawża Katerina Zammit. Il-Bord jinnota li l-kawżali fir-rikors promotur mhumiex ta' abbandun tal-fond iżda ta' żieda fil-kera abbażi tal-eżami tat-test tal-mezzi. Inoltre permezz tar-rikors tagħhom tat-8 ta' Novembru 2024 (fol 195) ir-rikorrenti stess iddikjaraw li kienu soddisfatti bit-test tal-meżżi tal-intimati filwaqt li talbu sabiex jiġi ppreżentat it-test tal-meżżi tal-kjamata in kawża. Għalhekk il-Bord mhuwiex ser jinoltra fuq il-kwistjoni tal-inkwilini residenti u ser jipproċedi fuq l-intimati u l-kjamata in kawża kif indikati f'dawn il-proċeduri.

Fi kwalunkwe każ anke kieku l-Bord kellu jikkunsidra l-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti li l-aħwa Alfred Zammit u Ludgarda Zammit ma jgħixux fil-fond in meritu, din ma ġietx ippruvata. Mill-provi prodotti senjatament **<u>mix-xhieda ta' Savio Borg, in rappreżentanza tal-Uffiċċju Elettorali, mogħtija fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2024 (fol 81 *et seq*)</u>** jirriżulta li Alfred Zammit kien dejjem irreġistrat fl-indirizz 92 Triq Pinto f'Ħal Qormi. In kwantu għal Ludgarda Zammit hija kienet ukoll reġistrata fil-fond in mertu bl-indirizz 92 ġja 62 fi Triq Pinto f'Ħal Qormi mis-sena 2003 sa llum. **<u>Fix-xhieda mogħtija fit-12 ta' Lulju 2024 Alfred Zammit (fol 190 et seq)</u>** xehed li għajr għal xi żmien meta kien tkeċċa mill-fond minn ħuh huwa dejjem għex fil-fond in mertu. Għajr għal dawn il-provi u l-indirizz li jirriżulta fuq il-kontijiet bankarji, ma tressqux provi oħra li jissostanzjaw il-posizzjoni tar-

rikorrenti li l-intimati Ludgarda Zammit u Alfred Zammit m'għadhomx jgħixu fil-fond in meritu. Għalheklk din is-sottomissjoni qed tiġi respinta.

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 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).

Il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati u l-kjamata fil-kawża 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.***

L-intimati huma aħwa filwaqt li l-kjamata in kawża hija l-armla ta' huhom mejjet Michael Zammit u għalhekk japplika fil-konfront tagħhom ilkoll ir-Regolament 8 tal-L.S 16.11 li jipprovdi li fejn ikun hemm diversi persuni li jkunu jippretendu l-kirja *in solidum* kif hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

Mill-provi dwar it-test tal-meżżi prodotti permezz ta' Nota Ġuramentata tal-11 ta' Jannar 2023 u x-xhiedha tad-diversi rappreżentanti tal-banek, istituzzjonijiet u dipartimenti governattivi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata Ludgarda Zammit kellha 69 sena u Alfred Zammit kellu 66 sena. Ma ġiex prodott ċertifikat tat-twelid tal-kjamata in kawża Catherine Zammit iżda minn numru tal-karta tal-identita tagħha jirriżulta li hija kellha 91 sena. Mir-rendikonti bankarji esebiti l-Bord jinnota li d-dħul tal-intimati fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn pensjonijiet tas-Sigurta Soċjali li ma kienux jeċċedu s-sommom ta' €46,500 fir-rigward tal-intimati Ludgarda u Alfred Zammit u €50,000 fir-rigward tal-kjamata in kawża Catherine Zammit u dan ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Fil-perjodu relevanti l-intimata Ludgarda Zammit kellha kont bankarju mal-HSBC Bank Malta plc li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €950.91, Alfred Zammit kellu kont bankarju mal-Bank of Valletta plc li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €31,845.28 u Catherine Zammit kellha

kont bankarju mal-HSBC Bank Malta plc li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €11,211.21. B'hekk il-kapital tagħhom ma jaqbiżx l-ammonti indikati fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati u l-kjamata in kawża 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) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll **ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit David Pace u l-Perit Carmen Sutton**, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €600,000.

Il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:-

> *23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*
>
> *(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*
>
> *(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:*
>
> *Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.*
>
> *(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed*

jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Art. 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sudett il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fir-rapport tagħhom u żammew ferm il-valur mogħti minnhom anke wara li sarulhom mistoqsijiet ta' kjarifika. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €600,000.**

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-intimati u l-kjamata fil-kawża kif jemerġu mit-test tal-mezzi ossia d-dħul u l-kapital tagħhom (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-

[1] Appell numru 242/2018 deċiż fis-17 ta' Frar 2021

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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f’dan il-każ għandha tkun ta’ €12,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b’effett mid-data ta’ din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimati, tal-kjamata in kawża u tal-Awtorita’ tad-Djar billi:-

1. Jilqa’ l-ewwel talba immarkata bħala (i) u jiddetermina li l-intimati u l-kjamata in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jiċħad it-tieni talba immarkata bħala (ii).

3. Jilqa’ t-tielet talba immarkata bħala (iii)(a) fis-sens illi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta u awmentata għal tnax-il elf Euro (€12,000) 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’zewg skadenzi ossia fis-somma ta’ €6,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati u lill-kjamata in kawża sabiex *in solidum* iħallsu lir-rikorrenti l-kera riveduta fl-ammont ta’ tnax-il elf Euro (€12,000) pagabbli b’effett mid-data ta’ din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f’żewġ skadenzi ossia fis-somma ta’ sitt elef Euro (€6,000) kull sitt xhur bil-quddiem.

4. Jiċħad it-tielet talba immarkata bħala (iii)(b) stante li l-kundizzjonijiet mitluba diġà jinsabu koperti bil-liġi u fi kwalunkwe każ ma tressqux provi dwar il-ħtieġa tagħhom, b’dan illi jiddeciedi li fin-nuqqas ta’ provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, tal-kjamata in kawża 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
10 ta’ Lulju 2025

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur