BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Maria Rosa sive Rosaria armla minn Giuseppe Vella (K.I. 0498834M)
Philip Ellul (K.I 0300942M)

vs

Pius Zammit (K.I. 490560M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 200/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' **Maria Rosa sive Rosaria armla minn Giuseppe Vella (K.I. 0498834M) et** datat 18 ta' Gunju 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **27, Guzeppina, Triq Hal-Lew gja Triq Sant' Anna, Qrendi** li r-rikorrenti akkwistaw mill-wirt tal-mejjet missierhom Joseph sive Giuseppi Ellul li miet fl-4 ta' Mejju 1973 da parti tieghu kien akkwista l-fond mill-wirt tal-genituri tieghu li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument A</u>".**

2. Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Ellul iddevolva b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Gunju 1969, fejn huwa innomina lit-tlett

uliedu Philip, Joseph u Rosaria Vella bhala eredi tieghu. Martu Maria Lourdes Ellul mietet fit-30 ta' April 1974. Joseph Ellul miet ghazeb u ab intestato fit-13 ta' Frar 1979 u l-wirt tieghu ddevolva fuq hutu r-rikorrenti.

3. Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni sia rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul u sia dak rigwardanti l-wirt ta' Joseph Ellul il-bin, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Pius Zammit u qablu lill-mejta ommu u missieru ghal dawn l-ahhar tmenin sena bil-kera mizera ta **Lm9.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.60c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Pius Zammit qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.60** 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.

6. 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.

7. 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 jkun ibbażat 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-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrejjfil-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.

8. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi,il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrejjżmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tigi 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, tghid l-intimata, 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' Pius Zammit (K.I. 490560M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat 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' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu 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 27, Guzeppina, Triq Hal-Lew, Qrendi 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-intimat Pius Zammit (K.I. 490560M) jibda jhallas 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-intimat Pius Zammit (K.I. 490560M) ma jissodisfax 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 (bhala intervenuta fil-kawza) datata 14 ta' Lulju 2021 fol 11 fejn gie espost:

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 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 tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk likkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Pius Zammit detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 490560(M) datata 19 ta' Jannar 2022 fol 58 fejn gie espost:

1. Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

2. Illi jinghad l-esponenti kulma ghamel kien li jassigura li jottempera ruhu ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed;

3. Illi kif inghad fis-sentenza fl-Angela sive Gina Balzan us L-Onorevoli Prim' Ministru et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012:
"*ll-bilanc bejn l-interessi differenti irid joholqu l-Gvern, u hu L-GVern li jrid ibati l- konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin*"

4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ir-rikors tar-rikorrenti ma jsemmi mkien dak li I-ligi f'Artikolu 12B tal-Kap 158 tirreferi ghalih bhala "*il-piz proporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera*" u ghaldaqastant ghandu jispetta lill-attrici sabiex turi dan;

5. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, skont l-istess Artikolu 12B tal-Kap 158 dan il-Bord "*ghandu jqis il-mezzi u l-eta' tal-kerrej.*"

6. Illi umilment, l-intimat jissottometti illi illum il-gurnata u dan kif ser jigi ppruvat, l-mezzi tieghu huwa verament fil-minimu, illi dana qieghed jinghad nonostante lir-rikorrenti iridu jippruvaw lill-intimati m jissodisfawx it-test tal-mezzi;

7. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, il-kirja li minnha qed jilmentaw l-atturi u li hija l-mertu ta' dawn il-proceduri damet tigi accettata ghal diversi sin addiritura, qabel l-1995 u sal-2020. Din baqghet tigi accetata minghand l-atturi u ghaldaqstant din titqies bhala accettazzjoni tacita tal-istess kiria fis-somma li din kienet qed tithallas. Ghalhekk l-atturi ma jistawx issa jilmentaw dwar kirja li kienet qed tigi accettata ghal diversi snin, inkluz minnhom stess.

8. Illi inoltre t-tehid tal-istess fond minghand l-esponenti ghandu jirrizulta li jkun leziv tad-drittijiet taghhom anki fil-kuntest ta' dawk li huma *legitimate expectations* taghhom ladarba ilhom jabitaw fl-istess fond ghal diversi sin bhala l-fond ta' residenza taghhom, ghamlu fih spejjez konsiderevoli sabiex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirrizulta matul il-mori ta' din il-kawza;

9. Illi minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrent ghandha tipprova l-eccipjenti jew min minnhom m'humiex ntitolati jibqghu fl-okkuppazzjoni tal-fond ossia dar numru 27, Guzeppina, Triq Hal-Lew gia Triq Sant'Anna Qrendi ghal zmien ta' mhux anqas minn hames (5) snin mid-data tal-gudizzju finali f' dawn il-proceduri a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li,okkorrendo, l-kera tigi riveduta skond l-istess artikolu 12 B tal-Kap 158;

10. Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Frar 2022 fejn il-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. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 27, Ġużeppina, Triq Ħal-Lew ġa Triq Sant'Anna, Qrendi li wirtu mingħand missierhom Joseph sive Ġuseppi Ellul li miet fl-4 ta' Mejju 1973 u li kien akkwista l-fond mingħand il-ġenituri tiegħu. Il-wirt ta' Joseph Ellul iddevolva b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-2 ta' Ġunju 1969 fejn huwa nnomina lit-tlett uliedu Philip, Joseph u Rosaria Vella bħala l-unika eredi tiegħu. Martu Maria Lourdes Ellul mietet fit-30 ta' April 1974 filwaqt li ibnu Joseph Ellul miet għażeb u ab intestato fit-13 ta' Frar 1979 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq ħutu l-oħra – ir-rikorrenti. Il-fond ilu mikri lill-intimat u qablu lill-ġenituri tiegħu għal dawn l-aħħar tmenin sena. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €209.60 fis-sena.

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 tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta ppreżentata fid-19 ta' Jannar 2022 l-intimat iddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti permezz ta' nota ġuramentata ppreżentata fid-19 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 59 sena. Il-Bord josserva li dwar id-dħul u l-kapital tiegħu l-intimat preżenta biss rendikont bankarju mnejn tidher il-paga tal-intimat. Id-dħul tal-intimat fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-

dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg li ma jeċċedix il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tiegħu kien ta' €16,424.32.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikont eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokument eżebit l-intimat għandu kont bankarju wieħed mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €65,592.43.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u 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) 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. Fis-seduta tal-21 ta' Frar 2022, id-difensuri tal-partijiet qablu li għal finijiet ta' valur ser jistrieħu fuq l-istima ippreżentata mill-perit tekniku Ivan Giordano fil-proċeduri kostituzzjonali bejn il-partijiet bin-numru 83/21/ISB. **Skont l-istima esebita (Dok. RM1 – fol 67) il-valur tal-fond f'Novembru 2021 kien ta' €660,000.**

L-Att IV tat-2022 jipprovdi illi:

".... 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 oħrafir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minnPerit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbiltas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każqabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u

(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħraġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi lijistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejnjidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiexjeżaminaw 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 jistrieħfuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.".

Illi ghalhekk skond il-Ligi l-Bord inghata l-poter illi jistrieh fuq rapport tekniku kemm il-darba jkunhemm il-qbil tal-partijiet kollha fil-kawza u billi f'din il-kawza kif inghad kien hemm tali qbil il-Bord ser jimxi mal-valur ta' €660,000 skont l-istima esebita (Dok. RM1 – fol 67).

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawżi taht il-Kap 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. 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 talKapitolu 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)

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll 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:

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

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi 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 (ii) il-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 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' €13,200 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Perit Ivan Giordano 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-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.
2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-fond 27, Ġużeppina, Triq Ħal-Lew, Qrendi għandha tiġi riveduta għal tlettax-il elf u mitejn Ewro (€13,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Perit Ivan Giordano u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera

hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza; filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-tieni talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jichad ir-raba' talba.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Maġistrat Dr. Noel Bartolo

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Mejju 2022