BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 11 ta' Lulju 2022

D. Peak Limited (C12224)

Vs

Anthony Taliana (K.I 20211036P)
Carmela Taliana (K.I 748225M)

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Kawza Numru: 6
Rikors Numru : 48/2021/NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' D.Peak Limited (C12224) datat 8 ta' Marzu 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, St Julians, li hija akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Dicembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", fejn il -fond in kwistjoni gie akkwistat minnha.

ii. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1964 f-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, "Dokument B" hawn anness, l-antekawza tar-rikorrent Emanuel Frendo kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena dekorribbli mit-2 ta' Jannar 1964 lill-konjugi Taliana.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Jannar 1981 u ai termini tal-Att XXII tal-1979, gialadarba I-konjugi Taliana kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibaghu ighixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzioni imma qatt aktar mid-doppju u li tidied darba kull hmistax-il sena.

iv. Illi l-kera tal-fond sar Lm60.00c fis-sena u rega' gie awmentat fl-1 ta' Jannar 1996.

v. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera rega' gie awmentat u baqa jigi hekk awmentat sa llum meta l-kera attwali tal-fond huwa €260.00c fis-sena.

vi. Illi I-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti u l-antekawza minnu, liema kera ma setghet qatt tigi ricevuta kif jmiss state il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vii. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt jitlob li I-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liber u frank fis-suq tad-dar t'abitazzioni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, 'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

viii. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan I-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Vella skond ir-Regolamenti wara it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Taliana bejn I-1 ta' Jannar u I-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni Taliana fil-31 ta' Dicembru 2020.

ix. Illi jekk l-inkwilini intimati Taliana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan I-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal -kirja li kienet tun pagabbli skond I-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Taliana huma l-inkwilini tal-fond 8, IDA Triq Spinola, Paceville, St Julians ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Anthony Taliana (K. I 2021036 P) u Carmela Taliana (K. I 748225M) li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezz stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi mahruga taht I-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolament li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Anthony Taliana (K.I. 2021036 P) u Carmela Taliana (K. I 748225M) bejn l-1 ta’ Jannar u I-31 ta’ Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Taliana fil-31 ta’ Dicembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi ill ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberU u frank tas-suq miftuh tal-fond 8, IDA, Triq Spinola, Paceville, St Julians u sabiex jigu stabbiliti kundizjonijiet godda fir-figward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk L-intimati Anthony Taliana (K. I2021036 P) u Carmela Taliana (K.I 748225M) ma jissodisfawx il kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta’ hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond I-Artikoli 12u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan skond il kera li kellha thun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m’ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta’ Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta’ qabel.

IV. Jordna, f’kaz illi l-intimati Anthony Taliana (K.I 2021036 P) u Carmela Taliana (K.I 748225M) ma jissodisfawx il kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, lizgumbrament tal-istess intimati Anthony Taliana (K.I 2021036P) u Carmela Taliana (K.I 7482251M) mill-fond 8, IDA, Triq Spinola, Paceville, St. Julians fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

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-Awtorità tad-Djar datata 30 ta’ Marzu 2021 (fol 26) fejn ġie eccepit:

> *“Illi s-socjeta attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha u li hi wahedha hi is-sid unika tal-fond.*
>
> *Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.*
>
> *Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-*

ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tall-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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 - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

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

Ra r-risposta ta' Anthony Taliana (KI 2021036P) u Carmela Taliana (KI 748225M) datata 16 ta' April 2021 (fol 29) fejn ġie eccepit:

1.Illi fil-fatt jirrizulta illi l-esponenti huma l-inkwilini tal-fond 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, St. Julians bil-kera krrenti ta' mitejn u sittin ewro (€260.00) fis-sena;

2. Illi l-inkwilini esponenti kienu akkwistaw tali propjeta' b'kuntratt fit-2 ta' Jannar 1964 fl-atti tan-Nuttar Anthony Gatt permess ta' cens annwu u temporanju ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena;

3. Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tal-esponenti, li huma t-tnejn pesnjonanti, u li ghandhom tlieta u disghin (93) sena u hamsa u disghin (95) sena rispettivament u li joqghodu fiha wahedhom.

4. Illi ghandu fil-fatt jirrizulta illi l-inkwilini esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda, it-tieni parti tat-talba numru tleta (3). Illi ghalhekk konsegwentament it-talba numru erbgha (4) ukoll ghandha tigi michuda;

5. Illi ghalhekk, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza, u dan ai termini tad-dispozzjonijiet tal-Artikolu 12 B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozzjonijiet tal-ligi;

6. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

7. Salv risposti dokumenti ulterjuri;

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 jew f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jordna l-izgumbrament. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, St Julians, li hija akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Dicembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana (Dok A – fol 5). B'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok B – fol 20) dan il-fond kien gie koncess mill-antekawza tar-rikorrent, Emanuel Frendo, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena dekorribbli mit-2 ta' Jannar 1964 lill-konjugi Taliana. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Jannar 1981 izda ai termini tal-Att XXII tal-1979, gialadarba l-konjugi Taliana kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibaghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera. Fil-preżent tithallas kera ta' €260.00c fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Izda fil-mori tal-proċeduri 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, emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva li permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:

"Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021."

Ghalhekk l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att hawn fuq imsemmi li emenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern ukoll.

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-5 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Anthony Taliana kellu 91 sena filwaqt li martu Carmela kellha 95 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tal-intimati ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Fil-perjodu relevanti d-dhul tagħhom kien jikkonsisti f'zewg pensjonijiet ossia dik mahruga mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali fl-ammont ta' €10,367 u dik tas-Servizzi Inglizi flp-ammont ta' €4,683 u kif ukoll imghax minn kontijiet bankarji fl-ammont ta' €1,179.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti, dan ukoll ma jeccedix il-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Dan kollu jirrizulta mid-dokumenti dwar dhul u kapital esebiti mill-intimati mnejn jirrizulta li l-intimati m'ghandhom ebda proprjeta immobbli izda ghandhom is-segwenti kontijiet bankarji:

1. Joint account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €37,594 – Dok AT 5
2. Fixed deposit mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €25,000 – Dok AT 6
3. Fixed deposit mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €40,000 – Dok AT 7
4. Fixed deposit mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €35,000 – Dok AT 8
5. Fixed deposit mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €80,000 – Dok AT 9
6. Fixed deposit mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €35,000 – Dok AT 10
7. Fixed deposit mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €23,616 – Dok AT 11
8. Fixed deposit mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €30,810 – Dok AT 12
9. Fixed deposit mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €8,000 – Dok AT 13
10. Fixed deposit mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €20,000 – Dok AT 14
11. Savings Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €5,069 – Dok AT 15

Il-Bord ra wkoll l-affidavits tal-intimati Dok ATX1 u ATX 2 (fol 68 u 70 et seq).

Il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha inkluz id-dokumenti sudetti eżebiti mill-intimati rigward it-test tal-mezzi u liema provi ma gewx bl-ebda kontradetti mill-partijiet l-ohra, 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) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

Stabbilit dan il-punt, il-kwistjoni li trid tiġi determinata issa 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. Mir-rikors promotur jirriżulta li fil-preżent l-intimati jħallsu kera annwa ta' €260.

Ghall-finijiet ta' determinazzjoni tal-ammont tal-kera, il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu u ċioè, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Stephanie Cassar li wara

li accedew fil-fond in meritu fl-4 ta' Awwissu 2021 vvalutaw **il-fond in kwistjoni fis-somma ta' €195,000.** Il-Bord ra wkoll in-nota spjegattiva tal-Periti Teknici li in segwitu ghal kjarifika mitluba dwar jekk ittiehdetx kont tal-potenzjal tal-fond, wara d-Digriet tal-Bord tad-29 ta' Novembru 2021, iddikjaraw illi "*hawn si tratta minn elevated ground floor maisonette sovrapost ghal garage/garages u sottopost ghal mezzanin iehor. Illi l-fond ivvalutat ma jinkludi ebda arja mieghu ghaliex sovstanti ghalih hemm fond iehor. Jigi inoltre kkonfermat illi l-esponenti hadu konsiderazzjoni tal-potenzjal kollu tal-fond kif deskritt fir-rapport taghhom*".

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mija hamsa u disghin elf Ewro (€195,000).**

Dwar b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera, il-Bord jagħmel referenza ghas-segwenti enuncjazzjonijiet gurisprudenzjali u cioe' s-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat 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 middomanda 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."

Di piu 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 hawn taht riprodott huwa relevanti ghaliex jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet hekk:

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud millBord 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 ilproprjetà 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."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li wkoll trattat l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

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 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:

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 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."

---

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

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-principji ġurisprudenzjali u l-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt sudetti għall-fatti kif irriżultaw f'dan il-każ, il-Bord, iqis illi tenut kont (i) tac-cirkostanzi tal-intimati kif jirrizultaw mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, (ii) il-kera baxxa li huma jħallsu lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank kif jirrizulta mir-rapport tekniku, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qeda titħaddem mill-Awtorita intervenuta u (v) finalment il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-hwejjgu li huma soġġetti għal restrizzjonijiet għal ghanjiet soċjali u d-dritt tal-inkwilini li jibqghu igawdu mill-protezzjoni socjali, l-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 tas-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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 attriċi u jiddikjara li l-intimati Taliana huma l-inkwilini tal-fond 8, Ida, Triq Spinola, Paceville St. Julians ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **JILQA'** *in parte* t-tieni u t-tielet talbiet attrici fis-sens illi jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna illi **l-kera** għall-fond fuq in meritu 8, Ida, Triq Spinola, Paceville St. Julians **għandha tigi riveduta u tiżdied ghal tlitt elef u disa mitt Ewro (€3,900) fis-sena** rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,950 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba

fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. **JICHAD** ir-raba talba *in toto*.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati u tal-Awtorita safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

11 ta' Lulju 2022