BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi (K.I. 136938M)
Margaret Ebejer (K.I. 137238M) u Salvina sive Sylvia Ebejer (K.I. 248146M)
Salvatore Fenech (K.I. 410450M) u Mario Fenech (K.I. 293554M)
David Fenech (K.I. 32863M)
Frank Fenech (K.I. 707751M)
Rose Muscat (K.I. 682355M)
Alex Fenech (K.I. 618963M)
Alfred Fenech (K.I. 122846M)
Jane Azzilla (K.I. 455748M)
Paul Fenech (K.I. 136585M)
Salvatore Fenech (K.I. 52156M)
Rose Borg (K.I. 715050M)
Carmen Fenech (K.I. 449244)
Miriam Grech (K.I. 778640M) u Carmen Grech (K.I. 249242M) u Maria Concetta Grech (K.I. 828845M)
vs
Mario Zarb (K.I. 720958M)
Awtorità tad-Djar

Kawża Numru : 9
Rikors Numru : 697/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors tat-Tabib Nazzereno Azzopardi (K.I 136938M) et datat 1 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 1, Triq il-Kbira, Hal-Lija li huma akkwistaw minghand in-nanniet Salvatore u Rosa nee Fenech, li mietu fit-12 ta' Settembru 1922 u 22 ta' Jannar 1949 rispettivament. Illi l-wirt ta' Salvatore Fenech iddevolva b'testment tas-26 ta' Lulju 1922 fl-atti tan-Nutar Luigi Forno fejn innomina bhala eredi tieghu lid-9 uliedu soggett ghall-uzufrutt ta' martu Rosa Fenech.

2. Illi Rosa Fenech mietet ab intestato u l-wirt taghha ddevolva fuq id-disa' uliedha.

3. Illi t-taxxa tas-successjoni taghhom giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 43/1923 u 1265 u 1267/1949 u peress illi ghaddew aktar minn ghaxar snin mhux necessarju li jigu prezentati tali denunzji.

4. Illi l-konjugi Fenech kellhom disat itfal, fosthom Pawlina Azzopardi, Ludgarda Ebejer, Dolores Grech, Stella Fenech (xebba), Anna sive Annetta Fenech (xebba), Luigi Fenech, Adriano Fenech (guvni), Giuseppi Fenech (guvni), u Giovanni Fenech.

5. Illi Anna sive Annetta Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Maria Stella Fenech mietu celebi minghajr ulied u l-wirt taghhom iddevolva fuq huthom l-ohra kollha u ulied huthom li kienu diga' mietu, ossia r-rikorrenti odjerni.

6. Illi Anna Fenech mietet xebba u intestata fis-6 ta' Novembru 1958 u wirtuha hutha hajjin u bin ohtha mejta ossia Dottor Nazzareno Azzopardi, u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond denunzja nru. 222/1959.

7. Illi Adriano Fenech miet guvni fil-15 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tal-4 ta' Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona fejn halla l-uzufrutt tal-proprjeta' tieghu lill-ohtu Maria Stella Fenech u nnomina bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti ossia neputijiet tieghu, u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond Denunzja 181/1970.

8. Illi Maria Stella Fenech mietet fis-17 ta' Awwissu 1971 u b'testment ippublikat minn Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-8 ta' Marzu 1969, hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti odjerni.

9. Illi Giuseppe Fenech miet ab intestato fit-22 ta' Awwissu 1971 u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1903/1972.

10. Illi ghalhekk, Pawlina Azzopardi li mietet ab intestato fid-19 ta' Marzu 1954 l-wirt taghha ddevolva fuq l-unika binha t-Tabib Nazzareno Azzopardi. Illi l-wirt taghha gie denunzjat b'denunzja nru. 1478/1954, biex b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti, t-Tabib Nazzareno Azzopardi llum ghandu kwint indiviz mill-istess fond.

11. Illi Ludgarda Ebejer mietet intestata fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett uliedha Margaret Ebejer, Rose llum mejta, u Salvina Ebejer, u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2903/1969, biex b'hekk Margaret Ebejer u Salvina Ebejer llum ghandhom kwint indiviz mill-istess fond bejniethom.

12. Illi Luigi Fenech miet intestat fil-31 ta' Marzu 1980 u halla bhala eredi tieghu lill-uliedu Salvino, Frank, Mario, Rose, Alexander u David f'ishma indaqs bejniethom, u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 291/1983, biex b'hekk ir-rikorrenti odjerni uliedu ghandhom kwint indiviz bejniethom.

13. Illi Maria Dolores mart Giovanni Grech mietet intestata ghall-habta tal-1986 u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Miriam Grech u Carmen Grech u Maria Concetta Grech u ohthom mejta Salvina Grech, u dan ghal kwint indiviz bejniethom.

14. Illi Giovanni Fenech miet ab intestato ghall-habta tal-1988 u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu Alfred Fenech, Jane Azzilla, Paul Fenech, Salvatore Fenech, Rose Borg u Carmen Fenech.

15. Illi inoltre qed jigi ezebit l-arblu tar-razza hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

16. Illi l-fond imsemmi gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary b'requisition order 40157/77 u gie allokat lill-familja Zarb, u sussegwentementt gie derekwizizzjonat, b'dan illi Mario Zarb (K.I. 720958M) baqa' jghix fil-fond in kwistjoni sa llum bil-protezzjoni lilha moghtija bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Mario Zarb (K.I. 720958M) qed jhallas in kwantu ghall-fond de quo jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

18. 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-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

19. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, 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' Mario Zarb (K.I. 720958M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuqid-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 1, Triq il-Kbira, Hal-Lija, 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 Mario Zarb (K.I. 720958M) 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 Mario Zarb (K.I. 720958M) 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 ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 17 ta' Novembru 2021 (fol 13) fejn gie eccepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk I-Att XXIV tal-2021 ghandux jig 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 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi l-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 svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa 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 1-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' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Mario Zarb (720958M) datata 11 ta' Frar 2022 (fol 20) fejn ġie eccepit:

1.Illi fil-mertu, l-esponent jaghmilha cara li hu ghandu mezzi limitati u certament illi jikkwalifika sabiex jibqa' jirrisjedi fil-fond de quo taht titolu ta' kera protett;

2. Illi l-Esponent jirrileva illi huwa dejjem ha hsieb ihallas il-kera dovut u skont il-Ligi.

3. Illi l-Esponenti jaqbel ma' zieda fil-kera sakemm din tkun wahda ragjonevoli u li hu jista' jhallas, anke bl-ghajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' Intimata, parti f'din l-istanza;

4. Illi ghalhekk l-Esponent umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond li hi mizura estrema certament mhux applikabbli fil-kaz odjern.

Daqstant l-Intimat ghandu l-unur li jwiegeb u jhalli a savju u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 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 tal-fond 1 Triq il-Kbira Lija f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 1, Triq il-Kbira, Hal-Lija li huma akkwistaw minghand in-nanniet taghhom Salvatore u Rosa nee Fenech, li mietu fit-12 ta' Settembru 1922 u 22 ta' Jannar 1949 rispettivament. Il-wirt ta' Salvatore Fenech iddevolva b'testment tas-26 ta' Lulju 1922

fl-atti tan-Nutar Luigi Forno fejn innomina bhala eredi tieghu lid-9 uliedu soggett ghall-uzufrutt ta' martu Rosa Fenech, filwaqt li Rosa Fenech mietet ab intestato u l-wirt taghha ddevolva fuq id-disa' uliedha.

Il-konjugi Fenech kellhom disat itfal, fosthom Pawlina Azzopardi, Ludgarda Ebejer, Dolores Grech, Stella Fenech (xebba), Anna sive Annetta Fenech (xebba), Luigi Fenech, Adriano Fenech (guvni), Giuseppi Fenech (guvni), u Giovanni Fenech. Anna sive Annetta Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Maria Stella Fenech mietu celebi minghajr ulied u l-wirt taghhom iddevolva fuq huthom l-ohra kollha u ulied huthom li kienu diga' mietu, ossia r-rikorrenti odjerni.

Anna Fenech mietet xebba u intestata fis-6 ta' Novembru 1958 u wirtuha hutha hajjin u bin ohtha mejta ossia Dottor Nazzareno Azzopardi; Adriano Fenech miet guvni fil-15 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tal-4 ta' Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona fejn halla l-uzufrutt tal-proprjeta' tieghu lill-ohtu Maria Stella Fenech u nnomina bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti ossia neputijiet tieghu; Maria Stella Fenech mietet fis-17 ta' Awwissu 1971 u b'testment ippublikat minn Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-8 ta' Marzu 1969, hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti odjerni; Giuseppe Fenech miet ab intestato fit-22 ta' Awwissu 1971.

Pawlina Azzopardi mietet ab intestato fid-19 ta' Marzu 1954 l-wirt taghha ddevolva fuq l-unika binha t-Tabib Nazzareno Azzopardi b'hekk ir-rikorrent Tabib Nazzareno Azzopardi llum ghandu kwint indiviz mill-istess fond. Ludgarda Ebejer mietet intestata fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett uliedha Margaret Ebejer, Rose llum mejta, u Salvina Ebejer biex b'hekk Margaret Ebejer u Salvina Ebejer llum ghandhom kwint indiviz mill-istess fond bejniethom. Luigi Fenech miet intestat fil-31 ta' Marzu 1980 u halla bhala eredi tieghu lill-uliedu Salvino, Frank, Mario, Rose, Alexander u David f'ishma indaqs bejniethom biex b'hekk dawn ir-rikorrenti ghandhom kwint indiviz bejniethom. Maria Dolores mart Giovanni Grech mietet intestata u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Miriam Grech u Carmen Grech u Maria Concetta Grech u ohthom mejta Salvina Grech, u dan ghal kwint indiviz bejniethom, filwaqt li Giovanni Fenech miet ab intestato u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu Alfred Fenech, Jane Azzilla, Paul Fenech, Salvatore Fenech, Rose Borg u Carmen Fenech. Ir-rikorrenti esebew ukoll l-arblu tar-razza (Dok A – fol 7).

Il-fond in meritu gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary b'requisition order 40157/77 u gie allokat lill-familja Zarb, u sussegwentementt gie derekwizizzjonat, b'dan illi Mario Zarb (K.I. 720958M) baqa' jghix fil-fond in kwistjoni sa llum bil-protezzjoni lilha moghtija bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-prezent l-intimat ihallas kera €209.00c 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-intimat jitqies li jissodisfa 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-mezzi ppreżentati b'nota tad-29 ta' April 2022 (fol26 et seq) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Mario Zarb kellu 62 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva illi d-dħul tiegħu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul ta' Mario Zarb fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti mill-pensjoni tal-eta fl-ammont ta' €7,102 (fol 33).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat ghandu kont wiehed biss mal-Bank of Valletta plc li kif dikjarat fis-seduta tad-29 ta' April 2022 huwa l-uniku kont tal-intimat u huwa l-kont fejn tidhol il-pensjoni tieghu li fih bilanc ta' €1,266.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimat (fol 27) fejn stqarr li hu jissodisfa t-test tal-mezzi. Bhala dhul ghandu biss il-pensjoni u bhala kapital ghandu l-kont bankarju fuq imsemmi. Iddikjara wkoll li m'ghandu ebda investimenti u/jew proprjeta immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat 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. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tiegħu l-Perit Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montaldo, **li wara li aċċedew fil-fond fit-22 ta' April 2022 stmawh fil-valur ta' €355,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu

69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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' €355,000.**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi 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' kawzi 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-kawza 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:

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".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat kif jemergu mill-analizi tat-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 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' €7,100 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

---

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

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 u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa in parte t-tieni u t-tielet talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 1 Triq il-Kbira, Hal-Lija għandha tiġi riveduta u awmentata għal sebat elef u mitt Ewro (€7,100) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €3,550 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

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

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

11 ta' Lulju 2022