BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Josette Scerri (K.I 412258M)
Paul Mifsud (K.I 245461M)
Stephen Mifsud (K.I 412258M)
Maria Celina Benn (K.I 69763M)
Theresa Aquilina (K.I 79755M)
Stephen Mifsud (K.I 9067M)
Franco Mifsud (K.I 378073M)
Michelle Karen Mifsud (K.I 395490M)
Jane Chircop nee Mifsud (K.I 07576M)
Joseph Chircop (K.I 149473M)
Mary Anne Debono (K.I 149473M)
Albert Buhagiar (K.I 0852953M)
Paul Buhagiar (K.I 0846254M)
Joseph Buhagiar (K.I 0477256M)

vs

Awtorita' tad-Djar

Joseph Cutajar (K.I 07474547M) u
Mary Cutajar (K.I 0201648M)

Kawża Numru : 21
Rikors Numru : 1007/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Josette Scerri ID 412258 et datat 10 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huwa komproprjetarji tal-fond 13, Triq l-Assunta, Marsa, li akkwistaw per via di successione mill-antekawza taghhom ossia Gaetana Busuttil u sussegwentement n-neputijiet u cioe Guseppi Mifsud, Antonio Mifsud, Emanuela Camilleri, Maria Buhagiar u Francis Mifsud, fejn l-imsemmijin wirtu 1/5 sehem indiviz mil-istess proprjeta.

2. Illi r-rikorrenti Josette Scerri, Paul Mifsud u Stephen Mifsud akkwistaw 1/15th sehem indiviz ta' dan il-fond minn missierhom Francis Mifsud kif jirrizulta mit-testment tal-4 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

3. Illi r-rikorrenti Celine Benn akkwistat s-sehem 1/5 indiviz ta' missierha Antonio Mifsud, li miet fit 21 ta' Lulju 2000 u fejn l-wirt tieghu iddevolva fuq ir-rikorrenti, ab intestat, bhala l-unika wild tieghu. Illi l-wirt tieghu gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan b'dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument B'.

4. Illi r-rikorrenti Theresa Aquilina akkwistat s-sehem 1/5 indiviz ta' ommha Emanuela Camilleri li mietet fl-14 ta' April tas-sena 2003, fejn il-wirt taghha ddevolva skont testment unica charta tal-24 ta' April tal-1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C', u b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument D', hija ddikjarat dan il-wirt lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallset it-taxxa relattiva ai termini tal-Ligi.

5. Illi Guseppi Mifsud miet intestat fl-1 ta' Apil 2006, u wirtuh uliedu Paul Mifsud u Carmelo Mifsud fi kwoti indaqs u cioe s-sehem indiviz ta' 1/10th, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis ta' 30 ta' Awwissu 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument E'. Illi r-rikorrenti Steven Mifsud, Franco Mifsud u Jane Mifsud wirtu s-sehem indiviz ta' 1/30th minn missierhom Paul Mifsud li miet ab intestato kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Debono hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument F'. Illi l-istess rikorrenti

flimkien ma’ Michelle Karen Mifsud u Joseph Chircop, akkwistaw s-sehem l-iehor ta’ 1/10th taz-ziju taghhom ossia Carmelo Mifsud, u cioe Stephen Mifsud akkwista 1/30th, Franco Mifsud u Michelle Karen Mifsud akkwistaw 1/30th bejniethom, u Jane Chircop u Joseph Chircop akkwistaw 1/30th bejniethom, u dan permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ 6 ta’ Mejju 2013, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala ‘Dokument G’.

6. Illi r-rikorrenti Mary Anne Debono, Albert Buhagiar, Paul Buhagiar, Joseph Buhagiar wirtu s-sehem 1/5th indiviz ta’ ommhom Maria Buhagiar, li mietet fl-1 ta’ Marzu 2014 u fejn l-wirt taghha iddevolva fuq ir-rikorrenti skont testment tad-19 ta’ Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala ‘Dokument H’ u b’dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta’ Awwissu 2014 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dokument I’, huma ddikjaraw il-wirt in kwistjoni lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallset it-taxxa relattiva ai termini tal-Ligi.

7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-‘Dokument J ’ hawn anness.

8. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Cutajar bil-kera miżera wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia Gaetana Busuttil, u llum bil-kera ta’ €210, fis-sena bil-quddiem, stante li s-sidien jircievu zieda fl-ammont ta’ kera, minhabba spejjez li saru fil-fond, u dan ai termini tal-Att X tal-2009, b’awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

9. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Cutajar qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €210 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.

10. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta’ abitazzjoni abbazi ta’ din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta’ Gunju 2021.

11. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta’ Dicembru tal-2020.

12. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u

tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Joseph Cutajar (KI 0747547M) u Mary Cutajar (KI 0201648M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 13, Triq l-Assunta, Marsa u jikkwalifikaw bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Cutajar (KI 0747547M) u Mary Cutajar (KI 0201648M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 13, Triq l-Assunta, Marsa u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Joseph Cutajar (KI 0747547M) u Mary Cutajar (KI 0201648M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Joseph Cutajar (KI 0747547M) u Mary Cutajar (KI 0201648M) 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 13 ta' Jannar 2022 (fol 39) 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 wkoll 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 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 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' Joseph Cutajar (K.I Nru 0747547M) u Mary Cutajar (K.I Nru 0201648) datata 28 ta' Jannar 2022 (fol 42) fejn ġie eccepit:

1.Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 13, Triq l-Assunta, Marsa taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba ghandha tigi milqugha.

2. Illi l-esponenti jirrelevaw illi huma dejjem halsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

3. Illi minghajr preguidzzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-

Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fiq-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimati;

5. Bla hsara ghas-suespost, l-esponenti jirrlevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan il-Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zeida fil-kera 'ma jaccedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas;

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

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez.

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. <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 13, Triq l-Assunta, Marsa f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombraw mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mill-provi li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond 13, Triq l-Assunta, Marsa, li akkwistaw per via di successione mill-antekawza taghhom ossia Gaetana Busuttil u sussegwentement n-neputijiet u cioe Guseppi Mifsud, Antonio Mifsud, Emanuela Camilleri, Maria Buhagiar u Francis Mifsud, fejn l-imsemmijin wirtu 1/5 sehem indiviz mil-istess proprjeta.

Ir-rikorrenti Josette Scerri, Paul Mifsud u Stephen Mifsud akkwistaw 1/15 sehem indiviz ta' dan il-fond minn missierhom Francis Mifsud kif jirrizulta mit-testment tal-4 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri (Dok A – fol 6). Ir-rikorrenti Celine Benn akkwistat s-sehem 1/5 indiviz ta' missierha Antonio Mifsud, li miet fit 21 ta' Lulju 2000 u fejn l-wirt tieghu iddevolva fuq ir-rikorrenti, *ab intestato*, bhala l-unika wild

tieghu. Dan il-wirt tieghu gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (Dok B – fol 9).

Ir-rikorrenti Theresa Aquilina akkwistat s-sehem 1/5 indiviz ta' ommha Emanuela Camilleri li mietet fl-14 ta' April tas-sena 2003, fejn il-wirt taghha ddevolva skont testment unica charta tal-24 ta' April tal-1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok C – fol 11) liema wirt gie dikjarat *causa mortis* b'att tad-9 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok D – fol 13).

Guseppi Mifsud miet intestat fl-1 ta' Apil 2006, u wirtuh uliedu Paul Mifsud u Carmelo Mifsud fi kwoti indaqs u cioe s-sehem indiviz ta' 1/10, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Awwissu 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok E – fol '. Ir-rikorrenti Steven Mifsud, Franco Mifsud u Jane Mifsud wirtu s-sehem indiviz ta' 1/30 minn missierhom Paul Mifsud li miet *ab intestato* kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Debono (Dok F – fol 21). L-istess rikorrenti flimkien ma' Michelle Karen Mifsud u Joseph Chircop, akkwistaw s-sehem l-iehor ta' 1/10 taz-ziju taghhom ossia Carmelo Mifsud, u cioe Stephen Mifsud akkwista 1/30, Franco Mifsud u Michelle Karen Mifsud akkwistaw 1/30 bejniethom, u Jane Chircop u Joseph Chircop akkwistaw 1/30 bejniethom, u dan permezz ta' kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Mejju 2013, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono (Dok G – fol 22).

Ir-rikorrenti Mary Anne Debono, Albert Buhagiar, Paul Buhagiar, Joseph Buhagiar wirtu s-sehem ta' 1/5 indiviz ta' ommhom Maria Buhagiar, li mietet fl-1 ta' Marzu 2014 u fejn l-wirt taghha iddevolva fuq ir-rikorrenti skont testment tad-19 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (Dok H – fol 28) u fejn l-istess wirt gie dikjarat causa mortis b'att tas-26 ta' Awwissu 2014 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (Dok I – fol 30).

L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti Gaetana Busuttil u llum bil-kera ta' €210 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 tal-11 ta' Frar 2022 u mahlufa dakinhar stess seduta stante, jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Joseph Cutajar kellu 73 sena filwaqt li martu Mary kellha 72 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva illi d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul taghhom fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar u assistenza tal-mard li huma jircievu min ghand id-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li fis-sena 2020 kien ta' €13,667.

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-intimati ghandhom zewg kontijiet bankarji f'isem l-intimat mal-Bank of Valletta plc li fihom bilanc ta' €7,006 u €3,072.

Fin-Nota guramentata taghhom l-intimati jikkonfermaw li m'ghandhom ebda investimenti ohra 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-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 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 tieghu l-Perit Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks (fol 47), **li wara li aċċedew fil-fond fis-26 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €240,000**. 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' €240,000.**

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-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:

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

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

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 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' €4,800 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-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond in meritu.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa in parte t-tielet talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 13, Triq l-Assunta, Marsa għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u tminn mitt Ewro (€4,800) 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' €2,400 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.

4. Jichad ir-raba talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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