BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta’ Settembru 2022

81 & 82 Limited (C-55435)

vs

Paul Piscopo (ID 713051M)

Awtorita’ tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Kawża Numru : 3
Rikors Numru : 144/20NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta’ socjeta’ 81 & 82 Limited (C-55435) datat 10 ta’ Awwissu 2020 fejn gie premess:

1. Illi s-soċjeta rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq ix-Xatt (The Strand), Gżira.

2. Illi fil-fatt is-socjeta’ rikorrenti kienet xtrat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghall-fondi tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant'Agata, Sliema permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (liema

kuntratt gie korrett permezz ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris).

3. Illi, oltre dan, is-socjeta’ rikorrenti xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghall-imsemmija fondi minghand il-Kapitlu tal-Katidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 t'April, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi.

4. Illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 14 t'Ottubru, 2013 is-socjeta’ rikorrenti kienet interpellat lill-intimat Paul Piscopo u uliedu sabiex jirrilaxxja a favur taghha l-pussess vakant tal-imsemmi fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq ix-Xatt (The Strand), Gżira stante li, sa dak il-mument, is-socjeta’ rikorrenti kienet informata illi tali fond qed jiġi okkupat mill-intimat minghajr ebda titolu.

5. Illi s-socjeta’ rikorrenti ma kienet irceviet ebda risposta ghall-imsemmija ittra ufficjali.

6. Illi konsegwentement is-socjeta’ rikorrenti kienet ippreżentat kawża skond proċeduri sommarji speċjali fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili kontra l-intimat Paul Piscopo u wliedu Ronald Piscopo (ID 616682M) u Lorraine Piscopo (ID 479276M) abbazi illi huma kienu qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk is-socjeta’ rikorrenti talbet l-iżgumbrament taghhom u r-ripreża tal-pussess vakant tal-imsemmi fond – kawza fl-ismijiet ’81 & 82 Ltd -vs- Paul Piscopo et’ (Rikors Guramentat Nru. 1135/2013JVC).

7. Illi l-intimat Paul Piscopo kien laqa’ ghall-kawza miftuha mis-socjeta’ rikorrenti kontra tieghu u kontra wliedu billi tenna illi huwa kien qed jiddetjeni l-fond in kwistjoni 81, Triq ix-Xatt (The Strand), Gżira b’titolu ta’ lokazzjoni.

8. Illi mill-provi prodotti mill-intimati fl-imsemmija kawza rrizulta illi l-intimat Paul Piscopo kien akkwista s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li fadal mis-16-il sena u sitt xhur li bdew fl-ghoxrin (20) ta' Gunju 1964. L-intimat kien baqa' jokkupa l-fond in mertu bhala r-residenza ordinarja tieghu u, billi huwa wkoll cittadin Malti, it-titolu tieghu gie konvertit f'kirja b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi in vista ta’ dan permezz ta’ rikors preżentat fid-18 t’April, 2016 fl-atti tal-fuq imsemmija kawza, is-socjeta’ rikorrenti, wara li ppremettiet li rrizulta fil-mori tal-kawza li t-titlu li qed jigi invokat mill-intimat huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu gie ddikjarat inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali fuq premessi minn *inter alia,* il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz Cedric Mifsud et v Avukat Generali et, talbet lill-

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jogħġobha tiehu konjizzjoni formalment ta' l-ilment ta' natura kostituzzjonali imressqa minnha u tiddeciedi "*jekk l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) mhuwiex ikkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' esponenti imhares taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew leziv ghad-dritt tas-socjeta' esponenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea imsemmi, u konsegwentement taghti lis-socjeta' esponenti dawk ir-rimedji kollha effettivi applikabbli fil-kaz odjern.*"

10. Illi b'digriet mogħti fis-17 ta' Mejju, 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talba maghmula mis-socjeta rikorrenti u ordnat, *inter alia,* li l-kawza tibda tidher fil-lista tal-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u ssospendiet il-kontinwazzjoni tal-kawza sakemm jigu decizi l-kwistjonjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali qabel il-kwistjoni ordinarja civili.

11. Illi s-smiegh ta' din il-kawża quddiem il-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) baqa' ghaddej u fil-fatt l-imsemmija kawża tinsab differita ghat-30 ta' Settembru, 2020 "sabiex il-konvenuti jaghlqu l-provi kollha li fadlilhom u ghall-kontro-ezami ta' Paul Piscopo".

12. Illi, kif fuq inghad, il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet u l-intimat Paul Piscopo baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha tad-dispozizzjonijeit tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi s-socjeta' rikorrenti qatt m'aċċettat ebda hlas ta' kera minghand l-intimat.

14. Illi s-soċjeta' rikorrenti thoss illi hija qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

15. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar. Inoltre, giet imposta fuq l-ante kawza ts-socjeta' rikorrenti u kwindi fuq ir-rikorrenti -relazzjoni gdida mal-inkwilin stante illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li m'hemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond sabiex taghmel progett ta' zvilupp ta' bini li jinkorpora s-sit illum okkupat mill-fondi kollha mixtrija mis-socjeta' rikorrenti kif imfisser f'paragrafi (2) u (3) ta' dan ir-rikors. Lanqas ma jezistu s-salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrejja u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibbilta' li l-kerrejja tittermina l-kirja volontarjament.

16. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sfurzat mill-awtoritajiet.

17. Illi ghalhekk l-unika mod kif l-antekawza tas-socjeta' rikorrenti setghu jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat kien billi jikkoncedu l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv taghhom.

18. Illi fil-kors tal-proċeduri ġudizzjarji msemmija iktar 'il fuq, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) innominat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex, *inter alia,* taghmel valutazzjoni tal-imsemmi fond, u kopja tal-imsemmi rapport tal-Perit Borg Costanzi qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", minn fejn jirrizluta illi l-valur tal-fond in kwistjoni fuq is-suq hieles huwa ta €480,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-sena 2018 kien ta' €24,000 fis-sena.

19. Illi nel frattemp, u minghajr pregudizzju ghall-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet fuq premessi, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 is-soċjeta, a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha dritt titlob li l-kera tal-fond in kwistjoni 81, The Strand, Gżira tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi s-socjeta' rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li titlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi dawn it-tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 ukoll jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

20. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-*test* tal-mezzi tal-inkwilin Paul Piscopo skond ir-regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Paul Piscopo bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Paul Piscopo fil-31 ta' Dicembru 2017.

21. Illi jekk l-inkwilin Paul Piscopo ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimata Paul Piscopo zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, bil-

kumpens f’dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Għal dawn il-motivi, jgħidu l-intimati, huma jew min minnhom, għaliex m’ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-raġunijiet premessi u prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u/jew opportuna -:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Paul Piscopo huwa inkwilin tal-fond 81, The Strand (Triq ix-Xatt), Gżira bis-saħħa tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Paul Piscopo 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema *test* ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Paul Piscopo bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Paul Piscopo fil-31 ta’ Dicembru, 2017;

III. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 81, The Strand (Triq ix-Xatt), Gżira mill-1 ta’ Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Paul Piscopo ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi premess zmien ta’ hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallas kumpens pagabbli lis-socjeta’ rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-158 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m’ ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta’ Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta’ qabel; u

IV. Jordna, f’kaz illi l-intimat Paul Piscopo ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-*test* tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimat Paul Piscopo mill-fond 81, The Strand (Triq ix-Xatt), Gżira fi zmien qasir u perentorju stabillit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b’riserva u minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq riferita ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 9 ta’ Settembru 2020 (fol 9) fejn ġie 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 d-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 ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghall-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 ggwidat biex jistabbilixxi 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' Paul Piscopo (K.I 713051M) datata 20 ta' Ottubru 2020 (fol 12) fejn ġie espost:

1. Illi in rigward tal-ewwel talba, m'hemmx oggezzjoni ghall-fatt li l-esponent huwa l-inkwilin tal-fond 81, The strand (Triq ix-Xatt), Gzira u din il-kirja torigina mid-dispozzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi in rigward it-tieni talba, l-esponent jirrleva li jekk dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera joghgbu li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Paul Piscopo, dan ghandu jsir abbazi tal-ligi sussidarja 158.02, u ghal perjodu bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fija jkunu nbdew il-procedimenti, u cioe is-sena 2019, u dan skond l-Artikolu 12B (3) (iii) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet nostrana, u ghalhekk mhux kif indikat mir-rikorrenti;

3. Illi in rigward it-tielet talba, l-esponent jiddikjara illi kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza odjerna, huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Illi in rigward it-tielet talba wkoll, l-esponent jiddikjara li qatt ma naqas mill-obbligi tieghu ta' inkwilin u li ma jistghux jinghad l-istess ghar-rikorrenti li kontinwanament naqsu milli jwettqu manteniment straodinarju fil-fond in kwistjoni;

   Illi b'dan spjegat, l-esponent isostni li inter alia ragunijiet ulterjuri, dan ghandu jigi kkunsidrat meta wiehed iqis i-persentagg li bih tkun ser tigi awmentata l-kera fil-kaz li jigi ppruvat li huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

5. Illi ghal dak jirrigwarda l-ispejjez, jinghad li qatt ma saret talba mir-rikorrenti lill-esponenti, kemm formalment jew informalment, sabiex huwa jawmenta l-kera;

6. Illi oltre minn hekk, f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dan il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikun kkastigat talli ottempra ruhu mal-ligi nostrana.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Is-soċjeta' rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond bin-numru 81, Triq ix-Xatt (The Strand), Gżira. Ir-rikorrenti akkwistat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġingali relattiv għall-fondi 81, 82 u 82A fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu magħhom min-naħa ta' wara bin-numri uffiċjali 3 u 4 fi Triq Sant'Agata, Sliema permezz ta' kuntratt pubbliku fil-15 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris liema kuntratt ġie korrett b'att ieħor tal-1 ta' Frar 2013. Ir-rikorrenti akkwistat ukoll id-dirett dominju relattiv permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris sabiex b'hekk saret il-proprjetarja' assoluta ta' dawn il-fondi. L-intimat kien akkwista is-subutli dominju temporanju għaż-żmien kollu li fadal mis-sittax-il sena u sitt xhur li bdew mill-20 ta' Ġunju 1964. Billi l-intimat kien jokkupa l-fond bħala residenza u huwa ċittadin Malti, it-titolu tiegħu ġie kkonverit f'kirja.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-10 ta' Awwissu 2020 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta' Ġunju 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att 2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi 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.**

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

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.**

Illi permezz tar-risposta tiegħu, l-intimat wieġeb li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tal-25 ta' Frar 2021 u x-xhieda mogħtija mill-intimat jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 67 sena (Dok. PP1). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjonijiet u bonuses addizzjonali li fl-2019 kienu jammontaw għal €11,521.61 (fol 43). Flimkien ma' dan l-ammont fl-2019 l-intimat irċieva is-somma ta' €2,801.49 imgħaxijiet minn investimenti li għandu (fol 49).

In kwantu għall-kapital, mir-rendikont bankarju esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fol 50). Minn dan ir-rendikont jirriżulta li f'Novembru 2020 l-intimat kellu depożiti u nvestimenti mal-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' €50,855.98 (ma ġiex esebit rendikont għas-sena 2019). Inoltre l-intimat għandu diversi investimenti ma' Calamatta Cuschieri li iżda mid-dokumenti esebiti ma jirriżultax kemm huwa l-ammont investit. Jirriżulta biss l-imgħax

li rċieva. Fil-kontro-eżami xehed (fol 76 et seq) li flus investiti bejn il-bank u investimenti jammontaw għal circa €70,000. Dan l-ammont xorta waħda huwa anqas mill-kapital ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6.

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 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fil-15 ta' Diċembru 2020 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol 22 et seq). Fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 86 et seq) reġgħu kkonfermaw il-valur mogħti minnhom minkejja li fil-proċeduri kostituzzjonali l-fond ġie stmat €480,000 (fol 90 et seq). Rigward il-valur li għandu jintuża l-Bord hu tal-fehma illi japplika l-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69, il-Bord għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera

li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

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

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment

fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar).

Inoltre 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."

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 mit-test tal-mezzi (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

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

il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €6,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

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-intimat Paul Piscopo huwa inkwilin tal-fond 81, The Strand, Triq ix-Xatt, Gżira bis-saħħa tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jikkwalifika mit-test tal-mezzi jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu 81, The Strand, Triq ix-Xatt, Gżira għandha tiġi riveduta u awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) 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' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas 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 u l-parti tat-talba fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament f'każ li l-intimati ma jikkwalifikawx għall-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. 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.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur **30 ta' Settembru 2022**