BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Felic Busuttil I.D 191763M
Grazio Busuttil I.D 426753M
Margaret Micallef I.D 930247M
Maria Dolores Busuttil I.D 347955M

vs

George Simiana I.D 417946M u
Mary Doris Simiana I.D 579649M

u

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 6
Rikors Numru : 308/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Felic Busuttil (ID 191763M) et datat 12 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

Illi in forza ta' kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Ottubru tas-sena 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u markat bhala Dokument A, missier ir-rirkorrenti u cioe' John Busuttil kien akkwista l-fond bin-numru 210 gia' 54, Triq Santa Domenica, Zabbar, minghand certu Giuseppe Borda.

Illi in forza ta' kuntratt ta' sub-emfitwesi temporanja tat-30 ta' Novembru tas-sena 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' missierhom kien ikkonceda b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni bin-numru 210 gia' 54, Triq Santa Domenica, Zabbar, lill-Intimat George Simiana ghal zmien sbatax (17) -il sena u cioe' sad-29 ta' Novembru 1983.

Illi omm ir-rikorrenti u cioe' Carmela nee' Grillo mietet fl-1 ta' Frar 1994 filwaqt illi missier ir-rikorrenti u cioe' John Busuttil, miet fit-8 ta' Settembru 2008 u l-wirt tieghu gie regolat permezz ta' testment unica charta tat-22 ta' Lulju tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lil uliedu u cioe' lil Felic Busuttil, Grazio Busstil, Magaret Micallef, Maria Dolores Busuttil, David Busuttil, Josephine Fava, u Ludgarda Spiteri fi kwoti ugwali bejniethom. Certifikati tal-mewt ta' Carmela nee' Grillo u ta' John Busttil hawn annessi u markati **Dokument D1 u D3** u kif ukoll ricerki testamentarji pubblici u sigrieti hawn annessi u mmarkati **Dokument E1 u E2**.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma whud mis-sidien tal-fond bin-numru 210, gia' 54, Triq Santa Domenica, Zabbar.

Illi l-intimati George Simiana u martu Mary Doris Simiana kellhom pretensjoni li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja (29 ta' Novembru 1983) u dan peress li huma kienu cittadini Maltin b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 -il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalhekk a tenur tal-Artikolu 12(2) (b) (i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Intimati Simiana baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera.

Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi fl-istadju inzijali tal-procedimenti dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Simiana li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolameti li jistghu minn zmien ghal zmien jissotitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazzat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2020.

Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilini Simiana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jghati decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien

ta’ sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f’dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m’ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond 210, gia’ 54, Triq Santa Domenica, Zabbar, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-imsemmi fond kien origarjament koncess lil George Simiana ghal 17 -il sena taht titolu ta’ sub-emfitewti temporanja ai termini tal-kuntratt tat-30 ta’ Novembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, **‘Dokument B’** surreferit.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji tat-Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissotitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta’ Jannar ul-31 ta’ Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta’ Dicembru 2020.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 210, gia’ 51, Triq Santa Domenica, Zabbar, fil-1 ta’ Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas u fl-eventwalita’ l-intimati ma jissodisfawx il-kiterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta’ sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord u dan skond l-Artikoli 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

4. Tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn (2) mis-sentenza il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 24 ta’ Awwissu 2021 (fol 36) 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 id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' George Simiana (KI 4179946M) u Mary Doris Simiana (KI 579649M) datata 3 ta' Settembru 2021 (fol 38) fejn ġie espost:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru mitejn u ghaxra (210) Triq Santa Domenica Zabbar, b'titolu ta' cens li gie konvertit f'kera;

2. Illi l-esponenti jirrelevaw illi il-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-Esponenti jirrlevaw li huma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandha ttiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi dwar ir-raba talba, l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u ghalhekk din it-talba ghandha tigi michuda;

6. Illi ghalhekk l-Esponenti jirrimettu ruhha ghal procedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 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-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 210, gia' 54, Triq Santa Domenica, Zabbar. Dan il-fond ppervejena fuq ir-rikorrenti mill-eredita tal-genituri taghhom ossia Carmela nee' Grillo li mietet fl-1 ta' Frar 1994 u John Busuttil li miet fit-8 ta' Settembru 2008 u l-wirt taghhom gie regolat permezz ta' testment unica charta tat-22 ta' Lulju tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia (Dok C – fol 10) fejn innominaw bhala eredi universali taghhom lil uliedhom kollha u cioe' Felic Busuttil, Grazio Bussutil, Magaret Micallef, Maria Dolores Busuttil, David Busuttil, Josephine Fava, u Ludgarda Spiteri fi kwoti ugwali bejniethom (Dok E1 u E2 – fol 14 et seq). Ghalhekk ir-rikorrenti huma whud mis-sidien tal-fond in meritu.

Jirrizulta li in forza ta' kuntratt ta' sub-emfitwesi temporanja tat-30 ta' Novembru tas-sena 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia (Dok B – fol 7) l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' missierhom kien ikkonceda b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni lill-intimat George Simiana ghal zmien sbatax (17) -il sena u cioe' sad-29 ta' Novembru 1983.

Wara li c-cens skada, l-intimati baqghu jghixu fil-fond de quo bhala r-residenza ordinarja taghhom ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'titolu ta' kera.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata fit-12 ta' Lulju 2021 wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att tat-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).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati titqiesu li jissodisfaw il-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 tagħhom, l-intimati wieġbu li għandhom mezzi limitati. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tal-15 ta' Otubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 74 u 71 sena rispettivament. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi f'pensjoni taz-zewg terzi u bonuses mahruga mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li fl-2020 kien jammonta għal €10,737 fir-rigward tal-intimat George Simiana u €200 fir-rigward tal-intimata Mary Doris Simiana li flimkien jagħmlu €10,937.

In kwantu għall-kapital mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimata ghandhom garage fl-indirizz No 5, Jostell, Triq Ras il-Gebel, Xghajra liema garage gi stmat li jiswa €25,000 skond rapport tal-Perit Chris Cachia (Dok D).

Huma ghandhom ukoll is-segwenti kontijiet bankarji /investimenti:

L-intimat George Simiana ghandu:
Savings Account mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €7,666 (Dok E1)
Fixed term deposit mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €5,000 (Dok E 2)
Fixed term deposit mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €20,000 (Dok E 3)

L-intimata Mary Doris Simiana ghandha:
Savings Account mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €2,618 (Dok F1)
Fixed term deposit mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €4,000 (Dok F 2)
Fixed term deposit mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €15,000 (Dok F 3)

Il-konjugi Simiana ghandhom is-segwenti kontijiet konguntі :
Savings Account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €5,684 (Dok G1)
Savings Account mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €8,010 (Dok G2)

L-intimat George Simiana ghandhu wkoll Bonds registrati mal-MSE (Dok I) fl-ammont ta' 4000.

Il-Bord ra wkoll ic-certifikati medici mahruga mit-tabib Dr. Anthony Formosa (Dok B1 u B2) mnejn jirrizulta li l-intimati jbghatu minn kundizzjonijiet medici kif deskritt fl-istess certifikati.

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

għandhom mezzi limitati u 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.

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-rapport tal-periti teknici tieghu il-Perit Mario Cassar u David Pace (fol 50) li wara li accedew fil-fond fit-2 ta' Frar 2022 huma stmawh fil-valur ta' €110,000. 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 u ghaxart elef Ewro (€110,000).**

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:

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

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li 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-intimati kif jirrizultaw minn analizi tad-dokumenti tat-test tal-mezzi (ii) il-kera 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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €2,200 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici tal-Bord 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 210 gia' 54, Triq Santa Domenica, Zabbar, ghandha tigi riveduta u awmentata għal elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,100 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 u kif ukoll jichad il-kumplament tat-talba.

4. Jichad ir-raba talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

28 ta' Ottubru 2022