BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Lorraine Dowling (K.I. 239765M)
Malcolm Dowling (K.I 519071M)
Charmaine Dowling (K.I. 109867M)
Millicent mart Ivan Said (K.I. 95075M)
Dale Dowling (K.I. 117779M)

vs

Joseph Latman (K.I. 0632539M)
Janet Latman (K.I. 0710439M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 5
Rikors Numru : 184/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra ir-rikors ta' **Lorraine Dowling (K.I. 239765M) et** datat 15 ta' Gunju 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **93, Frithorne, Triq ir-Rebha, Gzira,** li huma akkwistaw minghand il-mejjet missierhom Paul Dowling u z-zijiet taghhom John, James u Christopher Dowling, u Roberta Adelaide Dowling, b'zewg kuntratti tad-9 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar John Spiteri u tas-17 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, **"Dokument A"** u **"Dokument B"** hawn annessi.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Latman ghal dawn l-ahhar 49 sena ossia mill-1974, bil-kera miżera ta' **Lm25.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€335.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Latman qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€335.00c** 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.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

6. 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-proceduri 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.

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tigi 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' Joseph Latman (K.I. 0632539M) u Janet Latman (K.I. 0710439M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 ghandu jkun ibbazat fuq id-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 93, Frithorne, Triq ir-Rebha, Gzira 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-intimati Joseph Latman (K.I. 0632539M) u Janet Latman (K.I. 0710439M) jibdew jhallsu 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-intimati Joseph Latman (K.I. 0632539M) u Janet Latman (K.I. 0710439M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom 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 tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 7 ta' Lulju 2021 (fol 18) fejn gie espost:

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 jipprocudu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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 jissoddisfaw 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.

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

Ra r-risposta tal-Intimati Joseph u Janet Latman (Detenturi tal-Karta tal-Identita' Nru 0632539M u 0710439M rispettivament datata 13 ta' Lulju 2021 (fol 21) fejn gie espost:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, I-intimati dejjem onoraw I-kundizzjonijiet li bihom I-istess propjetà imsemmija coje I-fond 93, Frithome, Trig ir-Rebha, Gzira inghata lilhom b'titolu ta' kera;

3.Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Joseph u Janet Latman dejjem gie accettat mir-rikorrenti;

4. Illi l-intimati huma tabilhaqg l-inkwilini tal-*fond de quo* u jikkwalifikaw bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsiramoghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimati jissodisfaw I-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu 2 minhabba I-fatt li l-intimati huma tabilhaqq rikonoxxuti bhala kerreija abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi, ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jaghtu dan i-lfond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,** deciza nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawza tar-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, inkluz li ibieghu I-fond;

6. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir- rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi I-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

7. Illi bla pregudizziu ghas-suespost I-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi I-valur lokatizju u anki I-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

8. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri wagt it-trattazzjoni tal-kawza, I-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht I-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi huma pensjonanti u ma ghandhom l-ebda proprjetà ora jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi.

Ghaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw I-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzioni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jig trattati fil-mori tal-kawza;

Ghaldaqstant, I-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhalainfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez u bl-inguzzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta’ Novembru 2021 fejn Dr. Thomas Barbara Sant ghall-intimati iddikjara li fil-mori gie niqes l-intimat Joseph Latman.

Ra wkoll il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Dicembru 2021 fejn Dr. Thomas Barbara Sant iddikjara illi wara li gie nieqes l-intimat Joseph Latman, l-unika persuna li tivvanta

dritt ta inkwilinat fuq il-fond in meritu hija l-intimata martu Janet Latman. Id-difensuri tal-partijiet ghalhekk qablu li l-kawza titkompla biss fil-konfront tal-intimata Janet Latman.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Frar 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 in meritu **93, Frithorne, Triq ir-Rebha, Gzira**. L-atturi akkwistaw dan il-fond minghand il-mejjet missierhom Paul Dowling u z-zijiet taghhom John, James u Christopher Dowling, u Roberta Adelaide Dowling, b'zewg kuntratti tad-9 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar John Spiteri u tas-17 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani Dok A u B – fol 5 u 9.

Jirrizulta mhux kontestat li l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Latman ghal dawn l-ahhar 49 sena ossia mill-1974, bil-kera kienet ta' **Lm25.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum il-kera pagabbli hija ta' **€335** 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-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

In segwitu ghal verbali sudetti tad-**19 ta' Novembru 2021 u 14 ta' Dicembru 2021** u in vista tal-fatt illi fil-mori gie nieqes l-intimat Joseph Latman, il-Bord ser jipprocedi bil-kawza biss fil-konfront tal-intimata Janet Latman filwaqt li jiddikjara l-azzjoni bhala estinta fir-rigward ta' Joseph Latman li gie nieqes fil-mori. In rigward il-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni guramentata ta' bint l-intimati a fol 74 fejn hija ddikjarat li qeda tghix fil-fond de quo biss biex tiehu hsieb lill-ommha u sakemm iddum hajja ommha u li m'ghandha ebda pretenzjoni fuq l-istess fond.

Illi permezz tar-risposta taghha l-intimata iddikjarat li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota guramentata tat-18 ta' Novembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Latman kellha 81 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tal-konjugi Latman fis-sena 2020 kien €11,237 ta' Joseph Latman konsistenti f'pensjoni u €427 derivanti minn imghax ta' Janet Latman (Dok JL 4 fol 37). B'hekk fil-perjodu rilevanti id-dhul tal-intimata ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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-intimata għandha kont bankarju wiehed mal-Bank of Valletta plc (Dok JA 1) li fih bilanc ta' €3,099 (fol61) u kont iehor f'isem zewgha ukoll mal-BOV li fih bilanc ta' €10,340 (fol 54).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimata tissodisfa 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 l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar (fol 65), **li wara li aċċedew fil-fond fis-30 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €275,000.** Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti pprezentaw stima ex parte dwar il-valur tal-fond in meritu redatta mill-perit Audrey Ann Attard (Dok ND 1 – fol 80) li tat stima tal-fond in meritu fis-somma ta' €550,000.

In rigward il-valur li ghandu jintuza il-Bord hu tal-fehma illi applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord 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' mitejn hamsa u sebghin elf Ewro (€275,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din iddiskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li 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."

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

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata (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' €5,500 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-intimata Janet Latman hija l-inkwilina tal-fond 93, Frithorne, Triq ir-Rebha, Gzira u jiddikjara li l-istess intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.
2. Jilqa t-tieni talba u in parte t-tielet talba billi jordna li l-kera tal-fond 93, Frithorne, Triq ir-Rebha, Gzira għandha tiġi riveduta għal hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif hawn awmentata b'effett mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi;

3. Jichad ir-raba’ talba;

4. 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

27 ta’ Mejju 2022