BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Monica Magro K.I 193553 (M)
Carmen Houlton K.I 812950 (M)

Vs

Carmelo Sammut K.I 0329849 (M)
Antonia Sammut K.I 1011346 (M) ghal kull interess

L-Awtorita` tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Kawża Numru : 15
Rikors Numru : 588/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Monica Magro K.I 193553 (M) et datat 1 ta' Settembru 2021 fej gie premess:

1.Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 133 (gja 57), Victory Street, Hamrun.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata **Dok MM1**), Anthony Bezzina gie assenjat inter alia din il-projeta' u dan skont kif jirrizulta mit-Tielet Porzjoni tal-indikat kuntratt.

3. Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirrizulta mic-certifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok MM2.**

4. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigriet (kopja hawn annessa **Dok MM3 u Dok MM4** rispettivament) Anthony Bezzina kellu zewg testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa **Dok MM5)** Anthony Bezzina istiwixxa bhala eredi universali tieghu lill-uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soggetti ghall-uzufrutt ta' ommhom Mary Bezzina. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa **Dok MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-dispozzjonijiet. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u ghalhekk l-uzufrutt taghha gie terminat.

5. Illi l-inkwilin tal-fond huwa l-intimat Carmelo Sammut li prezentament ihallas kera ta' EUR 209.63 u/jew somma verjuri fis-sena. Illi l-mara tieghu Antonia Sammut hija intimata f'dawn il-proceduri ghal kull interess li jista' jkollha stante il-komunjoni tal-akkwisti.

6. Illi r-rikorrenti qedghin jipprezentaw estratt mill-ledgar taghhom tal-kirja, markat **Dok MM7,** fejn jidher bic-car li din hija kirja li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk taqa' taht l-provvedimenti tal-Kap 69.

7. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permess ta' emedni fl-Artikolu 4 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawn il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz *de quo*.

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qedghin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4 A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentament ikun hemmrevizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.

9. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-pproveddimenti tal-ligi.

10. Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-hlas ta’ zieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimati ghal fond 133 (gja 57), Victory Street, Hamrun waqt il-pendenza tas-smigh ta’ dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4 A (6) tal-Kap. 69.

2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-Intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4 A tal-Kap. 69.

3. F’kaz li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 133 (gja 57), Victory Street, Hamrun entro sentejn mid-data ta’ dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4 A(4) tal-Kap. 69.

4. F’kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha izdied skont il-provedimenti tal-Artiklu 4 A (7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet goda skont l-Artikolu 4 A (2), u dan prevja li jigu appuntati Membri Teknici.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B’rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bhala sidien tal-fond 57, Victory Street, Hamrun, inkluz dawk ta’ natura kostituzzjonali u minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b’rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimati inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 15 ta’ Ottubru 2021 (fol 66) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jjipprovaw 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 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.

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

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

Ra r-risposta ta’ Carmelo Sammut (K.I 0329849M) u Antonia Sammut (K.I 1011346M) datata 20 ta’ Ottubru 2021 (fol 61) fejn gie espost:

1. Illi l-esponenti m’ghandhomx propjeta’ alternattiva vakanti fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw propejta’ residenzjali ohra u dan stante l’eta’ taghhom u l-problemi f’sahhithom li ma jippermettulhomx jiehdu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huma ghandhom li jikkonsisti biss f’ghajnuna socjali. Ghaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccawx fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfawx bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi ibazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kell -il darba dan l-Onorabbli Bord joghghbu jistabillixi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimien ma’ fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta’ tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b’hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghanda titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex ihallsu l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suqstabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi ghalhekk l-eponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn stipulate mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f’kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi lil-esponenti ghandhom jivvakaw il-fond jew f’kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tigi

mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisiti lill-esponenti sabiex isbu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi had ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

8. Illi dejjem bla pregudizzju ghas-suesccepit, l-eewel talba rikorrenti ghal hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera hija wahda premature u ghandha tigi michuda minn dan l-Onor. Bord stante illi l-fatturi kollha li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni minn dan l-istess Bord sabiex tigi ffisata r-rata l-gdida tal-kera, jekk ikun il-kaz, huma fatturi li fost l-ohrajn jiddependu mit-test tal-mezzi tal-inkwilini u mill-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni, li f'dan l-istadju ghadhom mhux maghrufa.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 fejn il-Bord sema trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u l-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 133 ġja 57, Victory Street, Ħamrun. Permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-5 ta' Mejju 1979, Anthony Bezzina ġie assenjat dan il-fond (Dok MM1 – fol 5). Anthony Bezzina miet fit-12 ta' Novembru 1980. Skont it-testment tiegħu tal-15 ta' Marzu 1976 (Dok. MM5 – fol 44) huwa istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lill-uliedu r-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Mary Bezzina. Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010. Il-fond kien mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Fil-preżent il-kirja mħallsa hija ta' €209.63 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Monica Magro (Dok. SM1 – fol 91).

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.**

Illi permezz tar-risposta ppreżentata fl-20 ta' Ottubru 2021 l-intimati ddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti ppreżentati flimkien ma' nota ġuramentata fit-28 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Carmelo Sammut kellu 71 sena u l-intimata Antonia Sammut kellha 73 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mir-rendikonti bankarji tal-kontijiet tal-intimati mal-Bank of Valletta plc (fol 69 sa 96) jidher li d-dhul tal-intimati hija pensjoni ta' zewg terzi li fix-xahar ta' Ottubru 2021 kienet ta' €723 u kera ta fond li ghandhom il-Hamrun b'kera ta' €105.50 kull 6 xhur. Il-Bord ra li ma giex prezentat rendikont tad-dhul tas-sena 2020 izda wara li l-Bord ra r-rendikonti bankarji esebiti għas-snin preċedenti ser iqis li d-dħul tal-intimati fiz-zmien relevanti kien fl-istess parametri tas-snin precedenti li allura ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 stante li d-dħul tagħhom fis-snin ta' qabel kien jikkonsisti f'pensjonijiet, assistenza minħabba mard u l-kirja tal-fond 211, Triq il-Vitorja, Ħamrun.

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 għandhom erba' kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc – kont savings li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €141.72 (Dok. B7 – fol 76), kont term deposit li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €9317.49 (Dok. B8 – fol 77), kont savings li f'Ottubru 2021 kellu bilanċ ta' €271.41 (Dok. B28 – fol 96), u kont term deposit iehor li f'Jannar 2021 kellu bilanċ ta' €5,000 (Dok. B27 – fol 95). Fir-rigward ta' proprjeta' oħra, l-intimat Carmelo Sammut huwa sid tal-fond 211, Triq il-Vitorja, Ħamrun liema fond huwa okkupat minn terzi u kien soġġett għal proċeduri bħal dawk odjerni quddiem dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet "Carmelo Sammut et vs Emanuele Pintley" Rikors numru 167/2021 (Dok. G – fol 73 hemm esebit ir-rapport peritali fl-imsemmija proceduri). Dawn il-proceduri issa gew decizi u fihom il-kera percepibbli m ill-intimat giet dikjarata fl-ammont ta' € 3,900 fis-sena ghalhekk mad-dhul tal-intimati ghandu jigi kalkolat ukoll dan l-ammont. Tenut anke kont ta' dan, id-dhul tal-intimati xorta ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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 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 Edgar Caruana Montalto (fol 92), **li wara li aċċedew fil-fond fid-29 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €300,000.**

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 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-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.

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ewwel talba attrici u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera pendente lite a tenur tal-Artikolu 4A(6). Dan is-sub artikolu jghid hekk:

> **Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).**

Il-Bord hu tal-fehema li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera pendente lite wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu iżda l-Bord iqis illi f'każ ta' dilungar dan il-provvediment jista jsir meħtieġ. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi qabel l-ewwel seduta u r-rapport tal-periti teknici fis-7 ta' Dicembru 2021. Fis-seduta sussegwenti l-prezentata tar-rapport tekniku l-kawza thalliet ghas-sentenza. B'hekk il-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69. Għalhekk din it-talba se tiġi miċħuda.

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

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

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

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

---

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

"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 (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' €6,000 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jiċħad l-ewwel talba;

2. Jilqa' t-tieni u in parte r-raba' talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna li l-kera tal-fond 133 ġja 57, Victory Street, Ħamrun għandha tiġi riveduta għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta dik il-parti tar-raba talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jichad it-tielet 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