BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Mejju, 2022.

Carmel Mizzi I.D 997347(M)

Vs

Maria Dimech I.D 499536(M)

Awtoita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Rikors Numru : 631/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra ir-rikors ta' **Carmel Mizzi I.D 997347(M)** datat 14 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1.Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Rosina Zammit f'xi zmien qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) kriet l-fond bin-numru 91, gia' 58, Two Gates Street, Senglea, lill-intimata Maria Dimech.

2. Illi l-imsemmija Rosina Zammit kienet akkwistat il-fond in kwisjtoni flimkien ma' zewgha Francesco Zammit, fl-24 ta' Awissu tas-sena 1961, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Kopja ta' kuntratt hawn annessa u markata **Dok A**.

3. Illi l-imsemmi Francesco Zammit miet nhar l-4 ta' Settembru tas-sena 1977 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' zewg testmenti unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said datati 13 ta' Novembru tas-sena 1955, u 11 ta' Lulju tas-sena 1969 rispettivament.

Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tat-testimenti hawn annessi u markati **Dok B, Dok C u Dok D1 u Dok D2.**

4. Illi bis-sahha tat-testment tal-imsemmi Francesco Zammit, halla lir-rikorrenti Carmel Mizzi bhala l-eredi universali tieghu u ghalhekk sehem Francesco Zammit mill-fond in kwistjoni ddevolva a favur ir-rikorrenti.

5. Illi Rosina Zammit mietet nhar il-31 ta' Ottubru tas-sena 1992 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' zewg testmenti fl-fatti tan-Nutar Rosella Sciberras datati 23 ta' Settembru tas-sena 1991 u 15 ta' Jannar tas-sena 1992. Kopja tac-certifika tal-mewt, kopja tar-ricerki testmentarji, kopja taz-zewg testmenti u kopja tad-denunzja hawn annessi u markati **Dok E, Dok F, Dok G1 u G2 u Dok H.**

6. Illi bis-sahha ta' dawn it-testimenti, l-imsemmija Rosina Zammit ukoll halliet lir-rikorrenti Carmel Mizzi bhala l-eredi universali taghha u ghalhekk sehemha mill-fond in kwistjoni ddevolva a favur l-istess rikorrenti.

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huwa s-sid esklussiv tal-fond in kwisjtoni.

8. Illi l-intimata Maria Dimech ghada tirrisjedi fil-fond bin-numru 91 gja' 58, Two Gates Street, Senglea sal-lum il-gurnata.

9. Illi ghalhekk l-intimata qieghda zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qieghda prezentament thallas kera rrizorja fl-ammont ta' mija u tmienja u tmenin euro (€188) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem.

10. Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu dritt jitlob 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.

11. Illi fl-istadju inizjali tal-procediment dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Dimech li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-artikolu 1622 A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostituwhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-21 ta' icembru tas-sena 2020 u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2020.

12. Illi fl-eventwalita' ili l-inkwilina Dimech ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jghati decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4 A (4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi lli l-intimata hija l-inkwilina tal-fond numru 91, gia' 58, Two Gates Street, Senglea, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplja tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostituwhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020, u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2020.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru 91, gia' 58, Two Gates Street, Senglea, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi premessa zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord sond l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Jordna li f'kaz illi l-intimata Dimech ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata fi zmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 22 ta' Ottubru 2021 (fol 40) fejn gie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jjipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti awturi tieghu.

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-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 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 tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Maria Tabone, detentrici tal-karta tal-identita' numru 282938M datata 4 ta' Novembru 2021 (fol 49) fejn gie espost:

1. Illi l-esponenti u d-defunt zewga, is-Sur Michael Dimech, kienu ilhom jikru l-propjeta' bin-numru 92, sitwata f'Two Gates, gewwa l-Isla, circa mis-sena 1968;

2. Illi wara li s-Sur Micahel Dimech mar ghall-hajja ahjar fl-24 ta' Dicembru tas-sena 2017, l-esponenti baqghet tikri l-fond in kwistjoni;

3. Illi l-esponenti qieghda thallas l-amont ta' €188 fis-sena pagabbli kull tlett zhur bil-quddiem, fl-ammont ta' €47;

4. Illi irid jigi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruza fil-kera u dejjem hallset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti. Di fatti r-rikorrenti qatt ma ghamlu referenza ghal zieda fil-kirja u/jew li l-ammont kien wiehed inqas minn kemm suppost kellhu jithallas;

5. Illi ghal kull bon fini jigi dikjarat, li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-kera, inkluza dik bejn Settembru tas-sena 2021 sa Dicembru tas-sena 2021;

6. Illi in finis, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati;

7. Salv risposta u eccezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-isepjjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond bin-numru 91, gia' 58, Two Gates Street, Senglea li jinsab mikri lill-intimata b'kera antecendenti s-sena 1995. Dan il-fond ipprevjena lill-attur mill-wirt ta' Rosina u Francesco Zammit li kienu originarjament akkwistaw il-fond in kwisjtoni fl-24 ta' Awissu tas-sena 1961, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (Dok A – Fol 5).

L-imsemmi Francesco Zammit miet nhar l-4 ta' Settembru tas-sena 1977 u l-wirt tieghu ddevolva favur ir-rikorrenti permezz ta' zewg testmenti unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said datati 13 ta' Novembru tas-sena 1955, u 11 ta' Lulju tas-sena 1969 rispettivament (Dok D1 u Dok D2 – Fol 17 u 18). Rosina Zammit mietet nhar il-31 ta' Ottubru tas-sena 1992 u l-wirt taghha ddevolva wkoll ghand l-attur permezz ta' zewg testmenti fl-fatti tan-Nutar Rosella Sciberras datati 23 ta' Settembru tas-sena 1991 u 15 ta' Jannar tas-sena 1992 (Dok G1 u G2 – fol 29 u 31). B'hekk ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond in meritu.

Jirrizulta wkoll li l-fond jinsab mikri lill-intimata u l-kera li tithallas hija fl-ammont ta' €188 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.**

Illi permezz tar-risposta taghha l-intimata tikkonferma li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. Inoltre b'nota pprezentata seduta stante fis-27 ta' Mejju 2022 l-intimata pprezentat id-dokumenti taghha tat-test tal-mezzi filwaqt li xehdet fl-istess seduta u kkonfermat li m'ghandha ebda assi ulterjuri.

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Dimech kellha 84 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghha fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni u beneficcji socjali mahruga mid-dipartiment tas-sigurta socjali li fis-sena 2020 kienu fl-ammont ta' €14,131.

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 tat-tip savings (nru..33044) li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' €18,985.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-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 Rene Cutajar u l-Perit Valerio Scehmbri **(fol 45), li wara li aċċedew fil-fond fit-30 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €700,000.** 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' seba mitt elf Ewro (€700,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni 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."

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-intimata (ii) l-kera ferm 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' €14,000 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-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in meritu 91, gja 58, Two Gates Street, Senglea.

2. Jilqa t-tieni talba u in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu 91, gja 58, Two Gates Street, Senglea għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbatax il-elf Ewro (€14,000) 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 jichad il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda ghal kera, stante li ghandha tapplika l-Ligi.

3. Jichad ir-raba talba.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

30 ta' Mejju 2022