BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

St. Edwards Development Co. Limited (C-30710)

Vs

Victor Mallia u martu Salvina Mallia

Kawża Numru : 14
Rikors Numru : 405/21NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' St. Edwards Devolopment Co. Limited datat 29 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà *ossia* l-fond No 9, (preċedentement numru 5), Dun Karm Psaila Street, Sliema (Dok. 'A')

2. L-inkwilini ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss is-somma ta' €185 fis-sena (Dok. B), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

3. L-esponenti m'għandha l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.

4. Għalhekk l-esponenti qegħhda tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet mogħtin lilha biex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

   Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 31 ta' Awwissu 2021 (fol 18) fejn gie eccepit:

> Illi s-socjeta' attrici trid qabel xejn tipprovaw it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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-Awotrita' tad-Djar ghadha 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 kollhu 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenifikaw 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 residnza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Victor Mallia (K.I Nru 184144M) u Salvina Mallia (K.I Nru 376047M) datata 28 ta' Settembru 2021 (fol 20) fejn gie eccepit:

1. Illi r-rikorrent u/jew l-antekawza taghha deijem irrikonoxxiet it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-sin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk 1-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-eccipjenti ilhom ghexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo agitur bhala r-residenza ordinarja taghhom taht titolu validu ta' kera, b'dan li 1-kera deijem thallset puntwalment regolarment, inkluz iz zjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

2. Illi ghalhekk, gjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eccipjenti bhala detenturi ta' titolu validu ta' kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghandha d-dritt li ikompli jitlobu l-awmenti tal-kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga ghamlet u kif diga effettivament sar.

3.Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eccipjenti jishqu li huma jissodisfaw il-kriterji tat-fest tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif bazat fug id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti huma konjugi anzjani li jghixu biss bil-pensjoni u m'ghandhom ebda proprjeta' immobbli taghhom.

3.1. Illi ghalhekk kemm-il darba dan I-Onorabbli Bord jghaddi biexjistabbilixxi I-kirja ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018 kif emendat, b'dan

li ghandu fil-kaz in specie jichu in konsiderazzjoni I-eta avvanzata tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom hija l-pensjoni tal-eta;

3.2.Illi di piu kemm-il darba dan 1-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlu benefikati estensivi fil-fond lokat b'dan li m'ghandux jinholoq piz sproporzjonat ghall-eccipjenti anki tenut kont tal-mezzi li ghandha r-rikorrenti;

3.3.Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli a termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mil-Ligi izda f'rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

4. Illi f' kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jehtieg li tipprova bi provi tajbin u idoneji, in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnha in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluz it-titolu minnha vantat.

5. Ill assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, kwalsiasi pretensjoni ghall-izgumbrament tal-eccipjenti ghandha tigi kompletament michuda ghaliex fir-realta' l-eccipjenti, li jghixu biss b'pensjoni zghira u m'ghandhom ebda proprjeta' immobbli taghhom, altru milli jissodisfaw it-test tal-mezzi.

6. Illi fl-ahhar u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti jishqu li m'ghandhom jigu allokati b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li r-rikorrenti naqsu li jinterpellaw lill-eccipjenti skond il-Ligi qabel ma pprocediet bl-azzjoni odjerna.

7.Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, ir-rapprezentanti ta' liema huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-ecipjenti skond il-Ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet tal-partijiet u ċioe' dik tas-socjeta rikorrenti ppreżentata fl-4 ta' Frar 2022 (fol 32 et seq) u dik tal-intimati preżentata fil-25 ta' Marzu 2022 (fol 34 et seq).

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 9 (preċedentement magħruf bin-numru 5), Triq Dun Karm Psaila, Sliema. Ir-rikorrenti akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt tal-25 ta' April 2018 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo (Dok A – fol 3). Il-fond ilu mikri lill-intimat żmien twil u l-kera mħallsa fil-preżent hija ta' €185 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 jissodisfaw 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 mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota ġuramentata tat-12 ta' Novembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 76 sena (Dok VM3) filwaqt li l-intimata kellha 73 sena (Dof VM4). Ma jirriżultax li l-intimati huma reġistrati mal-Kummissjoni Nazzjonali għall-Persuni b'Diżabilita'. Madanakollu l-intimati esebew certifikati medici dwar il-kundizzjonijiet ta' sahha li jsoffru minnhom (Dok VM 5 u 6). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tal-intimati fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u allowances (Dok VM9) li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħhom kien ta' €10,459.74 fir-rigward tal-intimat u ta' €300 fir-rigward tal-intimata (VM10).

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 żewġ kontijiet bankarji, wieħed *savings* mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €4,444.08 (Dok VM11) u kont savings ieħor mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €18,759.13 f'Diċembru 2020 (Dok VM12). Mill-

affidavits tal-intimati ma jirriżultax li huma għandhom proprjeta' immobbli (Dok VM1 u VM2).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx 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 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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 Valerio Schembri u l-Perit Vincent Buhagiar (fol 27 et seq), li wara li aċċedew fil-fond fis-16 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €350,000. 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' tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000).**

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.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha s-socjeta rikorrenti tishaq li l-awment fil-kera ghandu jkun fil-massimu ossia 2% tal-valur stmat mill-membri teknici u ticcita s-sentenzi ta' Camillieri vs Avukat Generali u Cauchi vs Malta. Minn naha l-ohra l-intimati ma jaqblux u fin-nota responsiva jargumentaw li l-awment m'ghandux ikun fil-massimu kemm minhabba l-eta u l-mezzi taghhom u kemm ghaliex dan ikun ifisser li ma jifdilhom xejn jew addirittura jista jghati lok ghal zgumbrament ghax ma jkollhomx biex ihallsu.

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.

Punt iehor li tissolleva s-socjeta attrici huwa illi skond hi ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 l-awment ghandu jibda mill-1 ta' Jannar tas-sena li fih gie intavolat ir-rikors ghax altrimenti jinholoq *gap*. In rigward, il-Bord ma jaqbilx, billi 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".

Il-Bord sejjer issa jindirizza t-talba attrici 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 tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).**

Fl-ewwel lok il-Bord jaghmel referenza ghall-verbal tas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2021 fejn b'referenza ghall-imsemmi rikors ghall-awment tal-kera pendente lite gie sottomess illi dan seta jigi deciz mas-sentenza finali. Il-Bord hu tal-fehema li l-artikolu 4A(6) 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. F'dan il-każ il-provi mxew bi speditezza u immedjatament wara li gew prezentati l-imsemmija rapport tekniku u t-test tal-mezzi il-kawza thalliet ghan-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet u immedjatament wara 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 anke billi llum il-kawza ser tigi deciza finalment. Għalhekk din it-talba qed tiġi miċħuda.

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 jemergu mill-provi tat-test tal-mezzi (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 (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, id-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi

l-protezzjoni li ttih il-Liġi u (vi) n-nuqqas ta' prova dwar l-allegati benefikati msemmija mill-intimati fl-eccezzjonijiet taghhom, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €7,000 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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jiċħad it-tieni talba.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti in rigward il-fond in meritu No 9, (preċedentement numru 5), Dun Karm Psaila Street, Sliema għandha tiġi riveduta u tawmenta għal sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €3,500 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. 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

27 ta' Gunju 2022