# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.**

**Derrin Sammut (K.I Numru 0434771M) Norman Sammut (K.I Numru 0321968M) qua mandatarji ta' misierhom Carmelo Sammut (K.I Numru 0837538M) u l-kliem "Derrin Sammut (K.I Numru 0434771M) Norman Sammut (K.I Numru 0321968M) qua mandatarji ta' misierhom" gew kancellati b'Digriet tas-26 ta' Novembru 2021**

**Vs**

**Dolores Maria Sciberras (K.I Numru 0614458M) u**

**L-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae**

**Kawża Numru : 21**
**Rikors Numru : 438/21NB**

**Il-Bord,**

**I. <u>PRELIMINARI</u>**

**Ra r-rikors ta' Carmelo Sammut (K.I Numru 0837538M) datat 5 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:**

**Illi** bis-sahha tal-kuntratt ta' bejgh ippubblikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-tlieta (3) ta' Frar 1972, Carmelo Sammut flimkien ma' Joseph Grech xtraw l-arja kollha ta' hames garaxxijiet u l-entratura bl-arja taghha bit-tromba tat-tarag li qeghdin ma' genb xulxin u jmissu ma' xulxin f'Birkirkara, fi triq gdida progettta bla isem, illum Triq F. Geneste, li tizbokka f'Old Church Street, kollha bla numru mibnija bhala Blokk wiehed fuq porzjoni art fabbrikabbli u divisa mill-ghalqa msejha 'Ta Juliana' jew 'Tal-Imriehel' fil-kuntrada tal-Imriehel fil-limiti ta' Birkirkara, tal-kejl superficjali ta' sebgha u tmenin u terz qasab kwadri ($87^{1/3}$ q.k.), kopja tal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**;

**Illi** permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza, tas-sbatax (17) ta' Gunju 1974, bejn Carmelo Sammut u Joseph Grech, Carmelo Sammut gie assenjat iz-zewg appartamenti li jgibu n-numru wiehed (1) u tnejn (2) li qieghdin sovvrapposti ghall-xulxin, fil-korp ta' tlett appartamenti bl-entratura taghhom propria bla numru izda bl-isem ta' *Sunshine Flats*, fi triq gdida bla isem, illum Triq F. Geneste, li tizbokka f'*Old Church Street* Birkirkara, kopja tal-kuntratt huwa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B;**

**Illi** permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Settembru tas-sena 1994, Carmelo Sammut flimkien ma' martu Pauline Sammut nee' Busuttil, illum defunta, taw b'titolu ta' kera lill-intimata Maria Dolores *sive* Doris Bonanno l-appartament numru wiehed (1) formanti parti minn Blokk ta' tlett appartamenti, liema Blokk huwa minghajr numru izda bl-isem *Sunshine Flats*, fi Triq F. Geneste, Birkirkara, kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**;

**Illi** permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* maghmula quddiem in-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja nhar it-tmienja (8) ta' Frar 2010, gie ddikjarat li d-defunta Pauline Sammut innominat lil zewgha Carmelo Sammut bhala eredi universali taghha u fost ohrajn halliet sehemha tal-Appartament numru wiehed (1), Sunshine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara ("il-Fond"), lil zewgha Carmelo Sammut, kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D;**

**Illi** Carmelo Sammut u d-defunta Pauline Sammut kienu krew lill-intimata dan il-Fond ghal skop residenzjali versu l-kera ta' mitejn u tmenin Liri Maltin fis-sena (Lm 280), illum sitt mija, u tnejn u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€652.23);

**Illi** l-ahhar kera li hallset l-intimata Maria Dolores Bonanno kien fl-ammont ta' sitt mija, u tnejn u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€652.23) fis-sena, liema kera tithallas fl-ewwel (1) ta' Frar ta' kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza ta' kera li jmiss li tithallas fl-ewwel (1) ta' Frar 2022;

**Illi** din il-kera ta' sitt mija, u tnejn u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€652.23) fis-sena  hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

**Illi** l-artiklu  4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l-appartament ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021;

**Illi** ghal kull bon fini u kjarifika, l-esponenti ahwa Derrin Sammut u Norman Sammut qieghdin jidhru f'isem Carmelo Sammut permezz tal-Prokura Generali ffirmata mill-istess Carmelo Sammut nhar l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena 2019, kopja tal-imsemmija Prokura Generali hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E,** kif ukoll qeghdin kontestwalment jipprezentaw rikors sabiex jinhatru kuraturi *ad litem* ta' missierhom Carmelo Sammut f'din il-kawza;

**Ghaldaqstant**, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimata ta' Flat 1, *Sunshine Flats*, Triq F. Geneste, Birkirkara;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni ta' Flat 1, Sunshine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara matul l-imsemmi perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward ta' Flat 1, *Sunshine Flats*, Triq F. Geneste, Birkirkara, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa’ ngunta minn issa ghas-subizzjoni u b’rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

**Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar datata 3 ta’ Settembru 2021 fejn gie eccepit:**

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita’ tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-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-inkwilin tissodisfa 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 rrilevat li l-inkwilin tkun tista’ tibbenifika minn skema ta’ sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonjiet hemm dik li l-inkwiilina trif tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

**Ra r-risposta ta’ Dolores Maria Sciberras (K.I 614458M) datata 2 ta’ Novembru 2021 (fol 32) fejn gie eccepit:**

1. Illi prelimarjament, l-esponenti tirrileva li l-isem taghha kif indikat fir-rikors promotur huwa zbaljat stante li l-isem korrett huwa ta’ Dolores Maria Sciberras u mhux Maria Dolores Bonanno kif indikat fir-rikors promotur, u dan skond id-dokument tal-identita’, kopja annessa u mmarkata bhala ‘Dokument A’ u ghalhekk qabel xejn trid issir il-korrezzjoni ta’ dan l-att gudizzjarju skond il-ligi.

2. Illi kif se jirrizulta fil-mori tal-kawza, l-esponenti tissosidfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Lesgilazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi taghha ma jaqbzux il-parametri stabbiliti mill-Ligi u ghalhell din ghandha tkompli il-kirja.

3. Illi rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti hija pensjonanta, tghix wahedha u m'ghandha l-ebda residenza ohra u konsegwantament, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma taqbizx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-ligi u tithallas mill-Awtorita' tad-Djar.

4. Illi in oltre l-esponenti ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza odjerna u cioe, 44, Sunshine, Flat 1, Triq f Geneste,Birkirkara ghal dawn l-ahhar 25 sena u din hija ir-residenza ordinarja taghha. Illi in oltre, l-esponenti neqfet hafna flus f'manutenszjoni ta' dan il-fond u ghamlet il-benefikati necessarji.

5. Illi l-esponenti m'ghandux jinkombi l-ispejjez ghal dawn il-proceduri ghaliex huwa sab ruhu f'din il-pozizzjoni intortament u ghandha tkun l-intimata Awtorita tad-Djar li taghmel tajjeb ghal-dawn l-iseppejz anka in vista tal-fatt illi l-esponenti tghix wahedha u bil-penzjoni.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' April 2022 fejn il-kawża 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-Flat 1, Sunshine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jordna l-izgumbrament. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-arja li llum jinsab mibni minfloka l-appartament b'bejgħ permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-3 ta' Frar 1972 (Dok A). Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tas-17 ta' Ġunju 1974, ir-rikorrenti ġie assenjat l-appartamenti numru wieħed u tnejn Sunshine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara (Dok B). Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-21 ta' Settembru 1994 (Dok C) ir-rikorrenti u d-defunta martu, Pauline Sammut kkonċedew lill-intimata l-fond. L-aħħar kera mħallsa

kienet ta' €652.23 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' iben ir-rikorrenti, Derrin Sammut (Dok DS – fol 48).

In kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimata rigward l-isem u kunjom l-intimata, l-Bord jghamel referenza ghall-verbal tal-udejnza tas-26 ta' Novembru 2021 fejn ir-rikorrent talab l-opportuna korrezzjoni u ghalhekk iqis tali eccezzjoni sorvolata.

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-intimata titqies 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 fit-2 ta' Novembru 2021 (fol 32) l-intimata ddikjarat li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti dwar it-test tal-mezzi ppreżentati permezz ta' żewġ noti ġuramentati tat-2 ta' Novembru 2021 u tal-11 ta' Frar 2022 u nota oħra tal-20 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 62 sena (Dok DMS1). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u allowances li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħha kien ta' €7,339.98 (Dok DMS2).

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 jirrizulta li l-intimata għandha kont bankarju wieħed savings mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €5,229.61 f'Diċembru 2020 (Dok DMS3). Min-nota ġuramentata tat-2 ta' Novembru 2021 jirriżulta li l-intimata m'għandhiex proprjeta' immobbli u lanqas bonds, stocks jew investimenti oħra u lanqas flejjes iddepożitati mar-Reġistratur tal-Qrati Ċivili. Man-noti tal-11 ta' Frar 2022 u tal-20 ta' April 2022 l-intimata pprezentat il-kumplament tar-rendikont tal-kont bankarju taghha ossia ghal-perijodu minn Dicembru 2016 u Dicembru 2018

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata

għandha mezzi limitati u 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 Maria Mckenna u l-Perit Elena Borg Costanzi (fol 39), li wara li aċċedew fil-fond fl-10 ta' Jannar 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €185,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mija hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).**

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 taħt 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 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:

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

*Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ 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:*

*"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 kif jirrizultaw mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €3,700 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 tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond Flat 1, Sunshine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara ghandha tigi riveduta u awmentata għal tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) 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' €1,850 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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**