BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Nazzarenu Farrugia (KI 545544M), Joseph Farrugia (KI 342950M), Mary Vella (KI 954248M), Rita Farrugia (KI 391254M), Anna Lungaro (KI 697460M), Salvinu Farrugia (KI 611652M), Carmela Jones (Passaport Ingliz bin-numru 462095750) u Alfred Farrugia (Passaport Awstraljan bin-numru M1119700)

Vs

Maria Dolores Grech
Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 24
Rikors Numru : 456/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Nazzarenu Farrugia (KI 544554M) et datat 6 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1.Illi l-esponenti huma kollha eredi ta' Salvu Farrugia li miet fid-9 ta' Frar 2009 u kelli n-numru tal-karta tal-identita 205117M.

2. Illi l-imsemmi Salvu Farrugia miet b'testment ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Farrugia Micallef tat-tlettax ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (13.07.2008) li fih permess tieghu 'inter alia' l-imsemmi Salvu Farrugia innomina u istitwixxa bhala eredi universali proprejatrji u padruni assoluti ta' gidu kollu lill-imsemmija Nazzerenu Farrugia (KI 545544M), Joseph Farrugia (KI 342950M), Mary Vella (KI 954248M), Rita Farrugia (KI391254M), Anna Lungaro (KI 697460M), Salvinu Farrugia (KI 611652M) Carmela Jones (Passaport Ingliz bin-numru 462095750) u Alfred Farrugia (Passaport Awstraljan bin-numru M1119700).

3. Illi l-beni immobiljari li kienu jappartjenu lill-imsemmi Salvu Farrugia kienu jikkonsistu f'dar bin-numru ufficjali mija sebgha u tlein (137), fi Triq il-Karmnu Fgura, bid-drtttijiet u l-pertinenzi kollha taghha, inkluz l-arja libera u sottooul relattiv, liema dar ilha mikrija lil certu Maria Dolores Grech veru l-kera annwali ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) ghal dawn l-ahhar sittin sena.

4. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilin rikonnuxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validiament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

5. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4 A (3) (C) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-Kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020.

6. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(A) jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidena u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, sa zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Maria Dolores Grech hija l-inkwilin tal-fond bin-numru ufficjali mija sebgha u tlein (137), fi Triq il-Karmnu Fgura u tikkwalifika bhala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregolat-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tiregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u fi kwalunkwe regolamenti ohra li jissostiuwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ufficjali mija sebgha u tletin (137), fi Triq il-Karmnu Fgura, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv) Jordna, f'kaz illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-Test tal-Mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr preguidzzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 15 ta' Settembru 2021 (fol 8) fejn gie eccepit:

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Salvu Farrugia.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jig 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 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa 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 1-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 qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista’ jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta’ Maria Dolores Grech (ID Nru. 339649M) datata 28 ta’ Settembru 2021 (fol 13) fejn gie premess:

1.Illi prelimarjament, ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottemprat ruhha mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma jistghax jigi attribwit lilha l-ebda htija jew nuqqas da parti taghha fl-eventwalita u dan l-Onorabbli Bord jakkola tali talbiet tar-rikkorenti;

2. Illi l-esponenti ma ssibx diffikulta’ li tissottometti ruhha ghat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li hija ghandha il-mezzi ferm limitati;

3. Illi f’kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju l-eccipjenti tishaq illi hija jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti m’ghandha ebda propjeta’ immobbli abitabbli taghha;

i. Illi ghalhekk kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel jikkonsidra li jwettaq dan wara li jqis il-mezzi u ll-eta’ tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjenti, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz odjern huwa l-unika residenza taghha u l-fatt li l-eccipjenti ma ghandha ebda propjeta’ ohra li hija tistgha tirrisjedi fiha;

ii. Illi l-ligi relattiva ghall-kirjiet li hargu mal-koncenssjonijiet enfitewetici giet emendata bl-intiza li jinholoq bilanc bejn id-drttijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, ic-cifra ta’ tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija ndikata bhala li hija fil-massimu li biha il-propjeta’ tista tinkera, pero’ skont ic-cirkostanzi tal-kaz il-kirja tista’ tkunkwalunkwe percentwal iehor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);

4. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ghall-grazzja tal-argument dato non concesso kellhom jigu milqugha l-ewwel tlett talbiet, in toto jew in parte, ir-raba’ talba (u cioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f’kaz li l-eccipjenti ma tistax tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi jigu permessa sa perjodu ta’ massimu sentejn mill-1 ta’ Gunju 2021 sabiex il-fond jigi vakat) ghandha tigi kompletament michuda ghaliex fir-relata’ l-eccipjenti m’ghandiex bizejjed dhul u m’ghandiex ebda propjeta’ immobli taghha fejn tistagha tirrisjedi;

5. Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe kaz, il-pozzizjoni taghha hija wahda ta’ bla htija, u jekk ghandha twiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta’ kera li joghgbu

jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern ossija nkella l-Awtorita; tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

6. Illi l-esponenti ma ghandiex tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

7. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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 (137), fi Triq il-Karmnu Fgura, f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgumbra lill-istess intimata a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-proprejatarji tal-fond in meritu li gie ghandhom b'wirt minn Salvu Farrugia li miet fid-9 ta' Frar 2009 u dan in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Farrugia tat-13 ta' Lulju 1983. Il-fond huwa mikri lill-intimata u hekk ilu ghal hafna snin. Il-kera pagabbli hija ta' €210 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.**

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 16) u nota ulterjuri tal-11 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Dolores Grech kellha 71 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu

rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghha fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti biss minn u pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kien fl-ammont ta' €8,964.

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 savings mal-Bank of Valletta plc (Dok C) li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' €5,623; kont kurrenti mal-BNF Bank plc (Dok D) li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' €24,781 u erba (4) kontijiet mal-APS Bank (Dok E) li f'Novembru 2021 kellhom bilanc totali ta' €42,275.

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 tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u Mario Cassar (fol 38), **li wara li aċċedew fil-fond fit-12 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €220,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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' €220,000.**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi 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-kawża 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:

"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."

---

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

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".

Hawnhekk il-Bord iqis mehtieg jittratta l-kwistjoni tal-benefikati mwettqa mill-intimata fil-fond in meritu. Il-Bord ra l-affidavit tal-intimata (Dok MDG 1) fejn spjegat li ilha tghix fil-fond in meritu minn ckunita mal-genituri taghha u llum tghix fih wahedha. Tghid ukoll li thallas kera ta' €209.65. Tghid li maz-zmien ghamlet ameljoramenti u tiswijiet fosthom madum LM 300, dawl u ilma, kamra tal-banju (Eur 7000) u bibien u twieqi u bieb tal-kewba, gallarija u logga bi spiza ta' €4000.

In rigward l-ameljoramenti ssir referenza ghall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawza **Mary Mifsud vs Stephen Borg** (Rik Nru: 63/2019) deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ….. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti, jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a benefiċċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-hsieb u jaghmlu tieghu.

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 jemergu mill-analizi 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 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' €4,400 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.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa in parte t-tielet talba fis-sens illi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 137, Triq il-Karmnu, Fgura għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba mitt Ewro (€4,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,200 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jichad ir-raba talba.

5. 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

27 ta' Gunju 2022