BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Joseph Terreni

Vs

Mary Rose Mercieca

Kawża Numru : 25

Rikors Numru : 460/2021NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' **Josephine Terreni (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 227024(M)** datata 9 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1.Illi r-rikorrenti hija l-proprjetera tal-fond bin-numru mitejn tnejn u sebghin (272), fi Triq San Pawl fil-Belt Valletta (minn hawn 'l quddiem imsejjah biss bhala 'il-Fond").

2. Illi l-intimata tikri l-Fond versu l-kera annwali ta' mija sitta u tmenin Ewro (€186), liema kirja ilha tigi prorogata ex lege sa minn zmien qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995).

3. Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-propjeta' llum u l-valur lokatizzju li jkollha l-istess propjeta' kieku kellha tigi offruta ghall-kera fis-suq liberu tallum.

4. Illi ghalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija u fit-termini tal-artikolu 4 A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 taal-Liġijiet ta' Malta), prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti umilment titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 4 A (3) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) Ixxolji l-kirja favur l-intimata tal-Fond;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimaa, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka mill-fond, u tirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

(iii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kaptal tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-inkwilin ma jistgħux iċedi l-kirja jew jissulloka l-Fond, jew xi parti minnu lil-terzi, li ma jistgħax jagħmel tibdil strutturali fil-Fond, u li jku obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess Fond, ħlief għal tiswijiet strutturali lli jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija nġunta minn issa għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' **Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża)** datata 17 ta' Settembru 2021 (fol 10) fejn ġie premess:

> Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom 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 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 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 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' **Mary Rose Mercieca (K.I 579437M)** datata 20 ta' Settembru 2021 (fol 13) fejn gie eccepit:

1.Illi prelimarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova li huma s-sidien tal-fond 272, Triq San Pawl, Il-Belt, Valletta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta dejjem ottemperat ruhha mal-ligijiet vigenti, dejjem halsu l-kera kollha u fil-pront, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita lilhom ebda responsabbilta' jew htija fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Tribunal jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-succepit u f'kaz li dan l-Onorabbli Tribunal jghaddi biex jistabilixxi l-kirja ai termini tal-Artikolu 4 A tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-eta' u d-dhul tal-konvenuta ai termini tal-imsemmi Artikolu;

4. Illi minkejja l-eta u d-dhul tal-konvenuta, il-konvenuta ma ssib l-ebda diffikolta li l-ammont tal-kera tal-propjeta' in kwistjoni tigi riveduta, anzi taqbel li dan l-Onorabbli Bord ghandu japplika percentwal xierqa u opportun;

5. Illi minghajr pregudizzju u in vista tas-suespost, fil-kaz ta' awment tal-kera stante li l-konvenuta dejjem kienet u ghadha tottempera ruhha mal-ligi vigenti, l-Gvern ta' Malta ghandu jaghmel tajjeb ghal din id-differenza;

6. Illi t-talba tar-rikorrenti li jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda ta' kera ghandha tigi michuda fl-intier taghha stante li ma jisussistux ragunijiet validi ghal tali tibdil, izda fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, kwalsijasi tibdil ghandu jirrispetta l-ligijiet vigenti dwar il-kundizzjonijiet lokatizji u jigu evitati pizijiet godda inutli a skapitu tal-konvenuti;

7. Illi l-konvenuta m'ghandiex tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

8. 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.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2022 (fol 102 et seq) u dik tal-intimata preżentata fit-2 ta' Mejju 2022 (fol 107 et seq).

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 f'kaz li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jew sabiex fin-nuqqas jordna l-izgumbrament taghha u dan fir-rigward tal-fond 272, Triq San Pawl, Valletta. Jirrizulta li r-rikorrenti akkwistat dan il-fond permezz ta' diviżjoni tat-2 ta' Settembru 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri (fol 22 et seq). Il-fond ilu mikri lill-intimata minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bil-kera llum hija ta' €186 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 tal-

Ligijiet ta' Malta 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 il-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 tad-9 ta' Novembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 83 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u bonuses li jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħha kien ta' €12,159.06 (Dok MRM2 u MRM3).

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 assi mal-BOV Asset Management Limited fil-valur ta' €5,302.71 (Dok MRM4), żewġ kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €31,063.61 f'Diċembru 2020 (Dok MRM5) u €47.58 f'Jannar 2021 (Dok MRM6) u erba' kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc – kont savings b'bilanċ ta' €25,023.48 f'Diċembru 2020 (Dok MRM7), kont savings b'bilanċ ta' €2,004.54 f'Diċembru 2020 (Dok MRM8), kont savings b'bilanċ ta' € 20,338.18 f'Diċembru 2020 (Dok MRM9), kont kurrenti b'bilanċ ta'€6,788.85 f'Diċembru 2020 (Dok MRM10).

Fir-rigward ta' assi immobbli l-intimata hija sid tal-fond 26, Queen's Court, Flat 4, Trejqet ir-Reġina Vitorja, Sliema li skont l-istima *ex parte* tal-Perit Joe Cassar għandu valur ta' €325,000 (fol 81 et seq).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fid-9 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in

kwistjoni fil-valur ta' €3,500,000 (fol 62 et seq). 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 miljuni u hames mitt elf Ewro (€3,500,000).**

Illi 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-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).

Illi fis-sentenza **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb v. Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius u l-Avukat Ġenerali li skont id-digriet tat-28 ta' Settembru 2020 ġie sostitwit għall-Avukat tal-Istat** (Rik Nru 31/19/1 GM) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 intqal hekk:

22. Bl-Att XXVII tal-2018 l-Istat qiegħed ukoll jissalvagwardja garanziji soċjali għall-inkwilini fis-sens li l-kera li jħallsu m'hijiex dik ta' kera fis-suq miftuħ, iżda kera sa 2% tal-valur tal-fond. Għalhekk inkwilini fis-sitwazzjoni tal-attriċi xorta għandhom il-jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'kera ridotta minn dik tas-suq miftuħ u li jfisser li s-sidien mhumiex jieħdu l-benefiċċju kollu li jistgħu jieħdu minn fond battal meta jinkera fis-suq miftuħ.

23. Il-kwistjoni dwar jekk l-inkwilin huwiex f'qagħda finanzjarja kapaċi li jħallas il-kera stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera hi kwistjoni oħra. Pero` għal dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera, il-qorti tikkonkludi li l-emenda li saret bl-Att XXVII tal-2018 wasslet għall-bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tal-interess ġenerali. Dan iktar u iktar meta tikkonsidra li jekk trid l-attriċi tista' tapplika mal-awtoritajiet sabiex tingħata assistenza finanzjarja fil-ħlas tal-kera

Fil-fehma tal-Bord dawn l-insenjamenti japplikaw għall-proċeduri odjerni.

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."

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'

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

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".

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-attrici filwaqt li tikkoncedi li l-intimata tikkwalifika mit-test tal-mezzi tghid li hija perplessa kif bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li kienu intizi biex jindirizzaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien mghobbija b'kirjiet protetti qed jithalla sitwazzjoni fejn inkwilina bhal dik prezenti li ghandha residenza alternattiva vakanti, tibqa tgawdi il-fond tal-attrici b'kera protetta u ghalhekk targumenta illi *de minimis* meta tigi stabbilita l-kera l-gdida din ghandha tkun fil-massimu konsentit mil-Ligi ossia ta' 2% tal-valur tal-fond ossia €70,000 fis-sena.

Minn naha l-ohra l-intimata fin-nota responsiva taghha tghid li l-emendi tat-2021 kienu fil-fatt intizi biex jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u zgur ma kienux intizi biex jigu zgumbrati c-cittadini minn djarhom, specjalment nies anzjani li huma fragli. L-intimata targumenta illi hija tikkwalifika mit-test tal-mezzi u kwindi ghandha tibqa tgawdi l-kirja protetta filwaqt li taqbel li l-kera ghandha tigi awmentata. Kwantu ghal percentwali tal-awment l-intimata tghid biss li l-Bord ghandu jsib bilanc tal-awment filwaqt li targomenta li hija ghandha tuzufruwixxi mill-ghoti tas-sussidju mghoti mill-Awtorita intervenuta.

B'dispjacir il-Bord jinnota li l-Awtorita ma kellha xejn xi tghid dwar dan il-kaz u ghalkemm inghatalha terminu – bhall-partijiet l-ohra – biex tipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet taghha, baqghet ma pprezentat xejn.

Applikati l-prinċipji ġurisprudenzjali fuq imsemmija għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata inkluz il-kapital taghha u l-fatt li ghandha proprjeta immobbli taghha ossia l-fond 26, Queen's Court, Flat 4, Trejqet ir-Reġina Vitorja, Sliema li mill-provi ma jidhirx li huwa okkupat u li mir-rapport tal-perit Joseph Cassar jidher li huwa fi stat tajjeb hafna u abitabbli (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' €52,500 fis-sena u ċjoe 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza pagabbli kwantu ghal €17,500 kull erba (4) xhur bil-quddiem.**

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 ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69;
2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jiddikjara illi **l-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tigi riveduta u tawmenta ghal tnejn u hamsin elf u hames mitt Ewro (€52,500) fis-sena u ċjoe 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza u pagabbli kwantu ghal €17,500 kull erba (4) xhur bil-quddiem u** jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk riveduta ta' €52,500 fis-sena bil-modalita hawn stabbilita, 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. 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