BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Carmela mart Alfred Catania (K.I 214543M)

vs

Salvatore sive Salvu Gatt (K.I 872651M)
Emanuel Gatt (K.I 640759M)
Anna Gatt (K.I 232222M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 196/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Carmela mart Alfred Catania (K.I 214543M) datat 18 ta' Gunju 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **20 gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien**, li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghha Giuseppi u Giovanna konjugi Garzia, li mietu rispettivament fit-18 ta' Ottubru 1951 u fit-8 ta' Awwissu 1978, u li l-wirt taghhom gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja ru. 524/1953 u 4350/1978. Peress li ghaddew aktar minn erbghin sena

mill-mewt taghhom, mhix mehtiega li kopja ta' tali denunzji tigi prezentata f'dawn l-atti.

2. Illi b'kuntratt tat-28 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, **"Dokument A"** hawn anness gie publikat l-att ta' divizjoni bejn l-ahwa Garzia, ossia Maria Concetta Schembri, Giuseppa Bugeja, u r-rikorrenti Carmela Catania.

3. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrenti kif jirrizulta mill-istess att ta' divizioni u l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument B**" hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Anna Gatt (K.I. 232222M) u lill-mejjet zewgha ghal dawn l-ahhar tmenin (80) sena bil-kera mizera ta' **Lm10.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierha, u llum bil-kera ta' **€209.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett sin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi Anna Gatt hija rikoverata permanentement fi sptar jew f' dar tal-anzjani ai termini tal-Ligi ossia skond l-Artikolu 1555A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-kirja devolviet fuq uliehda li kienu jghixu maghha minn twelidhom u baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni.

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Gatt qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.64** fis-sena, meta l-valur lokatiziu tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzioniiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnein fil-miia (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jig prezentat ir-rikors u sabiex jig stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

8. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu ikun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha ikunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

9. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. L-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

GHALDAQSTANT, tghid I-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan I-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Salvatore sive Salvu Gatt (KI. 872651M) ; Emanuel Gatt (K.l. 640759M) ; Anna Gatt (K.I. 232222M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat u it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga that l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 20, Triq I-lsqajjaq, Hal-Tarxien ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Salvatore sive Salvu Gatt (KI. 872651M) ; Emanuel Gatt (KI. 640759M) ; Anna Gatt (KI. 232222Ml) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f' kaz illi -intimati Salvatore sive Salvu Gatt (K.I. 872651M) ; Emanuel Gatt (K.l. 640759M); Anna Gatt (K.l. 232222M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 6 ta' Lulju 2021 (fol 18) fejn ġie espost:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Giuseppi Garzia u Giovanna Garzia.

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

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-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.

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

Ra r-risposta ta' Salvatore sive Salvu Gatt et datata 2 ta' Awwissu 2021 (fol 22) fejn ġie espost:

1. Illi prelimarjament, ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu legali validu taghha.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jishqu li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi provduti fl-Avviz Legali 463 tas-sena 2011, kif sussegwentament emendat, u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jedd ghat-tkomplija tal-kirja.

3. Illi wkoll bla hsara ghas-suespost, il-valutazzjoni tal-fond mikri lill-intimati ghandha ssir minghajr ma jittiehed qies tal-benefikati maghmula mill-inkwilini.

4. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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% stabbilita mill-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna, u dana wara li jittiehed kont tal-mezzi finanzjarji tal-intimati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrent 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 20, gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien. Jirrizulta li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond in meritu li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghha Giuseppi u Giovanna konjugi Garzia, li mietu rispettivament fit-18 ta' Ottubru 1951 u fit-8 ta' Awwissu 1978 u li l-wirt taghhom gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok A - fol 5) bejn l-ahwa Garzia, ossia Maria Concetta Schembri, Giuseppa Bugeja, u r-rikorrenti Carmela Catania l-fond gie akkwistat mir-rikorrenti.

Dan il-fond ilu mikri lill-intimata Anna Gatt u lill-mejjet zewgha ghal dawn l-ahhar tmenin (80) sena bil-kera ta' Lm10.00c fis-sena u llum bil-kera ta' €209.64c fis-sena.

Illi permezz ta' nota a fol 48 tal-process l-intimati Anna Gatt u binha Salvatore Gatt iddikjaraw illi l-intimata Anna Gatt tinsab tirrisjedi b'mod permanenti f'dan tal-anzjani filwaqt li Salvatore Gatt sab residenza alternattiva u b'hekk qed jirrinunzja ghal kirja.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022 fejn:

> ***Meta ssejhet il-kawza fil-hin taghha deher Dr. Nicholas Debono u Dr. Christian Ellul ghar-rikorrenti prezenti binha Franco Catania.***
>
> ***Deher ukoll Dr. Joe Reno Vella ghall-intimati li informa lill-Bord illi l-intimata Anna Gatt giet nieqsa filwaqt illi Salvatore Gatt ma ghadux jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u li ma ghandu assolutament ebda dritt, pretensjoni jew titolu fir-rigward tal-propjeta' in meritu. Id-difensuri prezenti jaqblu li l-kawza tista' titkompla biss fil-konfront tal-intimat Emanuel Gatt.***
>
> ***Dr. Debono ipprezenta nota ta' cessjoni fil-konfront tal-intimat Salvatore Gatt u Anna Gatt u l-Bord minn issa jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-talbiet fil-konfront tal-imsemmija Salvatore Gatt u Anna Gatt***

I

Ra n-nota ta' cessjoni tar-rikorrenti fil-konfront ta' Salvatore Gatt u Anna Gatt (fol 59). **Ghaldaqstant il-Bord mhux ser jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici fil-konfront tal-imsemmija Salvatore Gatt u Anna Gatt izda jiddikjara l-procediment ezawrit fil-konfront tal-istess Salvatore Gatt u Anna Gatt.**

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 tissodisfaw 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 fl-1 ta' Gunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Emanuel Gatt kellu 61 sena (Dok. A). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti (Dok. E) ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn assistenza ghal dizabilita severa li ma teċċedix il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tieghu kien ta' €6,874.

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-intimat għandu 4 kontijiet mal-HSBC Bank Malta Plc b'bilanci ta' € 10,602 (Kont Nru 66050), € 1,164 (Kont Nru 32100), € 2,562 (Kont Nru 32101) u € 9,826 (Kont Nru 66100).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehema li l-intimat Emanuel Gatt għandu mezzi limitati, u jissodisfa 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 Valerio Schembri u l-Perit Stephanie

Cassar, li wara li aċċedew fil-fond fil-21 ta' Ottubru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €395,000 (fol 31). 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' €395,000.**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej:-

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera l-modalita' hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B talKapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola lKera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar).

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Il-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea 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' 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-intimat kif jirrizultaw mit-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' €7,900 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

III. KONKLUŻJONI.

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. Filwaqt li jiddikjara l-procediment ezawrit fil-konfront tal-intimati Salvatore Gatt u Anna Gatt, jilqa' in parte l-ewwel talba fil-konfront tal-intimat Emanuel Gatt

2. Jilqa in parte t-tieni u t-tielet talba fil-konfront tal-intimat Emanuel Gatt u filwaqt li jiddikjara li l-istess intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu 20, gja 25, Triq l-Isqajjaq, Hal-Tarxien ghandha tigi riveduta u awmentata għal sebat elef u disa mitt Ewro (€7,900) 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' €3,950 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat Emanuel Gatt sabiex ihallas 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.

3. Jiċħad ir-raba talba;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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

30 ta' Settembru 2022