BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Carmelina Bugeja (K.I 410137M)

vs

Maria Spiteri (K.I 0215561M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 220/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Carmelina Bugeja (K.I 410137M) datat 23 ta' Gunju 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Hal-Luqa li ilu mikri lill-intimata Spiteri ghal dawn l-ahhar cirka hamsin sena mill-mejta ommha Andreana Azzopardi.

2. Illi r-rikorrenti akkwistat dan il-fond mill-wirt tal-mejta ommha Andreana Azzopardi li mietet f'Ottubru tal-1977 u li l-wirt taghha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fen halliet il-wirt taghha lill-erba' uliedha Joseph, Andrew, Agnes u Carmelina Bugeja ahwa Azzopardi.

3. Illi b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard tat-3 ta' Mejju 1983 li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A", kif sussegwentement emendat b'att korrettorju tat-18 ta' April 1985 fl-atti tal-istess Nutar Attard, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", bejn l-ahwa Bugeja il- fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.

4. Illi llum il-gurnata l-intimata Spiteri ged thallas kera irrizorja ta' €308.40c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi -fond de quo proprjeta tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness, u b'hekk kien soggett ghar-rekwizizzjoni kif wkoll ghall-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance 1944' u cioe tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistabbilixxu I-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ghalhekk din il-kirja kienet foruza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja state illi kieku huma krew il-fond b'kera tas-suq fis-sebghinijiet I-Bord li Jirregola I-Kera kien jnaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera fkull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati.

7. Illi I-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €308.40c fis-sena a termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzionali ghal mod li bih ikun jizdied I-Indici ta' Inflazzioni skond I-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar.

8. 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 I-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzioni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

9. 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 jkun 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-kerrei bejn 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.

10. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul 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.

Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m’ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Maria Spiteri (K.I 0215561M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq 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, 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 160, Triq il-Karmnu, Hal-Luqa ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix 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 ikun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Maria Spiteri (K.I 0215561M) tibda thallas dan 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 l-intimata Maria Spiteri (K.I 0215561M) ma tissodisfax 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 14 ta' Lulju 2021 (fol 29) fejn ġie espost:

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

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

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

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

Ra r-risposta ta' Maria Spiteri (215561M) datata 17 ta' Settembru 2021 (fol 33) fejn ġie espost:

1. L-eccepenti tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' din il-Qorti dwar it-talbiet tar-rikorrenti, purke:

(a) jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tal-eccipjenti 160, Triq il-Karmnu, Luqa, u l-valur tas-suq tieghu llum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;

(b) jigi verifikat il-valur tal-benefikat strutturali u l-ispejjez straordinarji li ghamlu l-eccepjenti u zewgha Nazzareno Spiteri, illum mejjet, tul is-snin fl-istess fond bi spejjez taghhom, u minghajr ebda rimbors minghand is-sid lokatrici taghhom;

(c) dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-eccepjenti tal-obbligi kollha lokatizji taghha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul

dawn is-snin kollha fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffissa l-kera oghla ghall-istess appartament.

2. In kwantu t-tielet talba qed titlob kundanna b'effett retroattiv ghal data li fiha jinghata l-gudikat, l-istess talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda.

3.Kwantu ghar-raba' talba, din ghandha tigi michuda bl-ispeijez billi l-eccepjenti tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk ghandha jedd tkompli bil-kirja tal-fond mertu tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa li hija akkwistat b'wirt ta' ommha Andreana Azzopardi li mietet f'Ottubru 1977 skont it-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Joseph Agius u b'diviżjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tat-3 ta' Mejju 1983 (Dok. A – fol 5 et seq) kif sussegwentement korrett b'att tat-18 ta' April 1985 (Dok. B – fol 20 et seq). Il-fond inkera lill-intimata qabel l-1995 u l-kera annwa llum-il-ġurnata hija ta' €308.40.

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 mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota fil-21 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 59 sena (Dok. MS1). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita josserva li d-dħul tal-intimati fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn impjieg tal-intimat fis-servizz pubbliku li fl-2020 kien ta' €23,858 (Dok MS 7). L-intimat gie nieqed f'Novembru 2020 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt Dok MS 2. Illum l-intimata martu tghix bil-pensjoni tar-romol li fl-2021 kienet ta' € 6806 (Dok MS 3). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata (Dok. MS8).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. MS4) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha kont wieħed mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €2,628.39 (Dok MS 4). Mill-affidavit tal-intimata jirriżulta wkoll li hija għandha kont li kien konġunt mar-raġel tagħha mal-HSBC Bank Malta plc, li sa llum għadu ma ġiex rilaxxat u li fih bilanċ ta' madwar €3,000. Mir-riċerki tal-passiv u l-atti tal-intimata u r-raġel tagħha (Dok. MS 5 u 6) jirriżulta li huma m'għandhom l-ebda immobbli.

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 Valerio Schembri u l-Perit David Pace, li wara li aċċedew fil-fond fit-28 ta' Ottubru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €210,000 (fol 40). Il-Bord ra wkoll ir-rapport redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fil-proċeduri kostituzzjonali bejn il-partijiet fl-ismijiet "Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri et" (Rikors 91/2019FDP) liema rapport gie pprezentat f'dawn il-proceduri mill-intimata b'nota tal-15 ta' Marzu 2022 (fol 46). F'dan ir-rapport jirriżulta li f'Gunju 2019 il-fond kien stmat €180,000 (fol 54).

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-valur li ghandu jigi attribwit lill-fond in meritu il-Bord jirreferi ghall-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

23. (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bordhekk kif iċ-chairman jista' jordna.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, 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' **€210,000 (mitejn u ghaxart elef Ewro).**

In kwantu ghall-percentwali taz-zieda, il-Bord josserva li 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 jirrileva wkoll li huwa marbut ukoll b'dak li jiddisponi l-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 u billi f'dan il-każ, il-Membri Tekniċi kienu unanimi fl-evalwazzjoni tagħhom, il-Bord irid jadotta neċessarjament il-valutazzjoni tagħhom u ma jistax jistrieħ fuq stimi ulterjuri.
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' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Il-Bord sejjer jindirizza l-kwistjoni tal-ameljoramenti/benefikati li saret referenza ghalihom mill-intimata fl-eccezzjonijiet taghha u fl-affidavit mat-test tal-mezzi. Apparti l-fatt illi l-intimata ma gabet ebda provi dwar l-allegati benefikati minnha jew minn zewgha mwettqa: semplici referenza generali fl-affidavit dwar il-fatt li dejjem zammew il-fond fi stat tajjeb qiesu taghhom certament m'hiex prova bizzejjed f'dan ir-rigward;

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

issir 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 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' €4,200 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-risposta tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 160, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat' elef u mitejn Ewro (€4,200) 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' €2,100 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.

3. Jilċħad ir-raba' talba;

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

30 ta' Settembru 2022