BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Patrick Boffa (148261M), Michael Boffa (383459M) u Mariella Caruana (560262M)

vs

George Camilleri u martu Maria Camilleri

Kawża Numru : 32
Rikors Numru : 829/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Patrick Boffa (148261M) et datat 2 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti Patrick Boffa, Michael Boffa u Mariella Caruana, huma sidien flimkien bejniethom tal-appartament internament markat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u jismu 'St Peter's Flats', fi Triq il-Kardinal Fabrizio Sciberras, Birgu, liema fond gie ghandhom b'wirt minghand missierhom Carmelo Boffa li miet fit-18 ta' Ottubru 2020.

Illi l-imsemmi Carmelo Boffa kien wiret kwart indiviz (1/4) mill-imsemmi appartament minghand missieru Angelo Boffa, u mbaghad xtara r-rimanenti kwota ta' tlett kwarti indivizi (3/4) minghand ohtu Lina Dowdall, u l-werrieta taz-zewg hutu l-ohra premorti, b'att tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tas-27 ta' Settembru 2000.

Illi originarjament, b'att tan-Nutar Victor John Bisazza tas-16 ta' Gunju 1978, Carmelo Boffa u hutu Carmelina Dowdall u Agnes Brindley, u s-successuri ta' ohthom premorta Josephine Fava nee Boffa, kienu taw dan 1-appartament b'cens temporanju lill-intimat George Camilleri, ghal zmien 21 (wiehed u ghoxrin) sena mill-20 ta' Mejju 1978, ghal skop residenzjali.

Illi sussegwentement, b'att iehor tal-istess Nutar tal-25 ta' Meiju 1999, l-istess sidien kienu regghu taw dan l-appartament b'cens temporanu lill-intimat George Camilleri u lill-intimata martu, ghal zmien 21 (wiehed u ghoxrin) sena ohra mid-19 ta' Meiju 1999, bic-cens annwu u temporanju ta' tmienja u tmenin liri Maltin (LM88) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi ghalhekk, din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fit-18 ta' Mejju 2020, u wara dik id-data l-intimati baqghu jokkupaw dan l-appartament b'titolu ta' kiri bis-sahha tal-konverzjoni bl-Art.12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal Ligijiet ta' Malta).

Illi b'cedola ta' depozitu pprezentata fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) f1-20 ta' Settembru 2021 (ed. Nru. 2711/2021), l-intimati ddikjaraw li l-kera dovuta minnhom lill- esponenti dwar dan 1-appartament tammonta ghal €305.46 (tlett mija u hames Ewro u sitta u erbghin centezmu) kull sitt xhur, u ddepozitaw is-somma ta' €610.92 (sitt mija u ghaxar Ewro u tnejn u disghin centezmu) rapprezentanti l-kera ghaz-zewg skadenzi li ghalqu fit-18 ta' Mejju 2021 u fit-18 ta' Novembru 2021.

IIli madankollu, l-intimati bagghalhom ihallsu wkoll lill-esponenti l-kera dovuta ghall-iskadenza li ghalqet fit-18 ta' Novembru 2020.

Illi fkull kaz, dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ajar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera ta' dan l-appartament jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dan l- appartament fl-1 ta' Jannar 2021.

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

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-art. 12B(3) (c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) f’kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-appartament 1, "St Peter's Flats', fi Trig il-Kardinal Fabrizio Sciberras, Birgu;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan l-appartament, u jirrilaxxjawh battal u f' kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f’kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-appartament 1, 'St Peter's Flats', fi Triq il-Kardinal Fabrizio Sciberras, Birgu, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis- sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan l-appartament fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti, u b'effett minn dik id-data li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

(iv) jillikwida l-kera dovuta mill-intimati lill-esponenti sad-data li minnha dan il-Bord jordna I-hlas tal-kera hekk awmentat, u jikkundanna lill-intimati jhallsu wkoll lill-esponenti l- arretrati shah tal-kera hekk likwidati u dovuti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 16 ta’ Dicembru 2021 fejn ġie espost:

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

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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 l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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 tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' George Camilleri (KI 967148M) u Maria Camileri (KI 971548M) datata 21 ta Jannar 2022 (fol 29) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti m'ghandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta' taghhom li ma tippermettilhomx jiehdu self bankarju ghal tali skop, u state wkoll id-dhul li huma ghandhom li jikkonsisti biss f'pensjoni. Ghaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill- kirja odjerna biex ma jispiccawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv;

4. Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixxi kera ai termini tal-ligi, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il- benefikati ill huma ghamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, etcetera, biex b' hekk kwalunkwe

kera riveduta tun fl-inqas ammonti permessi mil-ligi, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom ihallsu l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l- imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi;

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f’kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandhom jivvakaw il-fond jew f kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigi mharka dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl- ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta’ Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta tal-appartament numru 1 formanti parti minn blokk ta’ appartamenti mingħajr numru uffiċjali “St. Peter’s Flats” fi Triq il-Kardinal Fabrizio Sciberras, Birgu liema fond ippervjena fuqhom b’wirt mingħand missierhom Carmelo Boffa li miet fit-18 ta’ Ottubru 2020. Carmelo Boffa wiret kwart indiviż mill-appartament mingħand missieru Angelo Boffa mbagħad akkwista t-tlett kwarti rimanenti mingħand oħtu Lina Dowdall u l-werrieta taz-zewg hutu l-ohra premorti permezz ta’ att fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tas-27 ta’ Settembru 2000 (Dok. A – fol 4 et seq). L-Antekawża tar-rikorrenti kienu taw dan l-appartament b’ċens temporanju lill-intimat George Camilleri għal 21 sena mill-20 ta’ Mejju 1978. B’att ieħor tal-25 ta’ Mejju 1999, il-konċessjoni reġgħet ingħatat għal 21 sena oħra biċ-ċens

annwu u temporanju ta' Lm88 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni skadiet fit-18 ta' Mejju 2020 u l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Art. 12 tal-Kap. 158. Fil-preżent il-kera mħallsa hija dik ta' €610.92 (Dok. C – fol 15). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Patrick Boffa (fol 47 et seq).

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li gie fis-sehh f'Gunju 2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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 jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Mill-provi esebiti permezz ta' nota ġuramentata fis-27 ta' Mejju 2022 (fol 49) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 71 sena rispettivament (Dok. A u AA). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjonijiet li kienu jammontaw għal €12,042.66 u €3,652.46 li flimkien jagħmlu €15,695.12 (Dok. B u B2).

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati għandhom fixed term deposit account li fl-2020 kellu bilanċ ta' €1,315.05 (Dok. D). L-intimati għandhom kont kull wieħed mal-HSBC Malta Bank plc b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €3,370.25 (Dok. E2) u €16,767.80 (Dok. E8). Huma għandhom ukoll kont kull wieħed mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €410.61 u €680.92 (Dok. F).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati u jissodisfaw il-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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 Bernice Van

Dijk, li wara li aċċedew fil-fond fit-22 ta' Frar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000 (fol 31 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' €200,000.**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. 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.

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

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 tal-imsemmi 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

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

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 jinnota wkoll li fir-raba' talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Bord jillikwida l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti sad-data li minnha il-bord ser jordna l-ħlas tal-kera hekk awmentata u jikkundanna lill-intimati jħallsu l-arretrati sħaħ. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jsostnu li l-intimati għad fadlilhom pendenti l-iskadenza li għalqet fit-18 ta' Novembru 2020. L-intimati ppreżentaw ċedola ta' depożitu waħda bin-numru 2711/2021 għall-iskadenzi li għalqu fit-18 ta' Mejju 2021 u fit-18 ta' Novembru 2021 (Dok. C).

La fir-risposta u lanqas fin-nota ġuramentata tagħhom l-intimati ma jgħidu xejn dwar dak allegat mir-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' ħlas għall-iskadenza li għalqet fit-18 ta' Novembru 2020. Fin-nuqqas ta' provi dwar il-ħlas il-Bord ser jikkundanna lill-intimati jħallsu l-arretrati tal-kera tal-iskadenza li (i) għalqet fit-18 ta' Novembru 2020 fl-ammont ta' €305.46 (ii) dik li għalqet fit-18 ta' Mejju 2022 fl-ammont ta' €305.46 u (iii) dik ghall-perjodu mit-18 ta' Mejju 2022 sat-30 ta' Settembru 2022 ċjoe d-data ta' din is-sentenza li *pro rata* tigi fl-ammont ta' €227.12[2]. Flimkien dawn jagħmlu €838.04.

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-intimati kif jemergu mit-test tal-mezzi (ii) il-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

[2] €610.92 ÷ 365 = €1,67 x 136 ġurnata (mit-18 ta' Mejju 2022 sat-30 ta' Settembru 2022. Il-ġurnata tat-30 ta' Settembru 2022 hija inkluża) = €227.12

għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba[3];

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia l-appartament 1, "St. Peter's Flats", fi Triq il-Kardinal Fabrizio Sciberras, Birgu ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat'elef Ewro (€4,000) 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' €2,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jillikwida l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għall-iskadenzi li għalqu (i) fit-18 ta' Novembru 2020 fl-ammont ta' tlett mija ħames Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€305.46) (ii) fit-18 ta' Mejju 2022 fl-ammont ta' tlett mija ħames Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€305.46) u (iii) għall-perjodu rimanenti mit-18 ta' Mejju 2022 sat-30 ta' Settembru 2022 ċjoe d-data ta' din is-sentenza fl-ammont ta' mitejn sebgħa u għoxrin Euro u tnax-il ċenteżmu (€227.12) li flimkien jagħmlu tmien mija tmienja u tletin Euro u erba' ċenteżmi (€838.04) u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-arretrati hekk likwidati u dovuti.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

[3] Li fir-rikors promutur jidher li bi zball tat-*typing* giet indikata bhala 'iii'.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022