BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

John Barbara (K.I Nru 97060M) bhala esekutur testamentarju tal-eredita' ta' Emanuele Barbara mahtur b'digriet moghti nhar il-11 ta' Jannar 2007

vs

Charles Bugeja (K.I Nru 0454576M) u bhala *amicus curiae* l-Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 42
Rikors Numru : 1107/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' John Barbara (K.I Nru 97060M) mahtur bhala esekutur testamentarju tal-eredita' ta' Emanuele Barbara b'digriet moghti nhar il-11 ta' Jannar 2007 datat 30 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti qieghed jidher f'din il-kawza bhala esekutur testimentarju ta' Emanuele Barbara li kien is- sid tal-fond numerat, hamsa u tletin (35),Triq Felic, Bormla, is- sidien prezenti ta' dan il- fond imsemmi, huma l- eredi superstiti ta' Emanuele Barbara fein huma akkwistaw dan il- fond mad- demora tieghu hekk kif jirrizulta mill-ahhar testment tal- istess Emanuele Barbara datat nhar it-28 t' Awwisu 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona (kopja tat- testmenti kollha

ta' Emanuele Barbara u kopja tal- valutazzioni tas- successioni ta' Emanuele Barbara hawn annessi u mmarkati bhala DOK JB1, JB2, JB3 u JB4 rispettivament).

2. Illi l-mejjet Emanuele Barbara, jigi z-ziju tal-esponenti, u li miet nhar l-14 ta' Lulju 1973 u permezz ta' digriet moghti mill-Onorabbli Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) datat nhar -il 11 ta' Jannar 2007 ir- rikorrenti John Barbara kien gie awtorizzat bhala l-esekutur testimentari tal- imsemmi Emanuele Barbara (kopja tad-digriet hawn anness u mmarkat bhala DokJB5)

3. Illi l-intimat Charles Bugeja qed ihallas kera irrizorja ta' mitejn u disa' Ewro u tlieta u sittin centezmu t'Ewro (€209.63) ghall-fond numerat, hamsa u tletin (35), Triq Felice, Bormla, u dawn wara l-awment fil-kera skond il-Ligi that Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

4. Illi l-ammont ta' kera dovuta li qieghda tigi imposta tikkostitwixxi f' piz sproporzjonat meta kkunsidrat mal-beneficcju li qed jottjeni l-intimat;

5. Illi permezz tal-introduzzjoni ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li dahhal fis- sehh permezz tal-Att Numru XXTV tal-2021, l-esponenti nghata l-fakulta f' isem is-sidien sabiex jipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha ghandu jigi ntavolat rikors sabiex jigu stabbiliti l-kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

6. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Bugeja skont ir-Regolamenti wara it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Charles Bugeja.

Ghaldaqstant, ighid l-intimat ghalfejn ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna dan l-Onorabbli Bord, m' ghandux:

1. Jordna 'pendente lite' l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Bugeja, skont l-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jikkundanna sabiex jekk l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi l-huwa jhallas lill-esponenti il-kera ghall-fond numruhamsa u tletin (35), Triq Felice, Bormla u dan

wara li jigi rivedut għall-ammont ta’ 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 tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skont l-Artikolu 4A (7) tal-Kap. 69, sakemm ma jitlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

4. Jistabilixxi wkoll dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ikun obbligat iwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa għall-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jkunu meħtieġa mingħajr ħtija tiegħu.

5. Jordna illi f'każ li dan il-Bord isib li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixxolji l-kirja eżistenti u cioe l-fond numru ħamsa u tletin (35), Triq Felic, Bormla fejn l-inkwilin jiġi żgumbrat u jingħata żmien perentorju, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2), sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

6. Jikkundanna lill-intimat sabiex jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jħallas lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 9 ta’ Frar 2022 (fol 78) fejn ġie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur ukoll għandu jipproduci u jesebiixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Emanuele Barbara.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f’din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha id-dritt li tippartecipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ 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 jiġi mikri u mhux kif jista’ jiġi svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jgħid 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-inkwilin ikun jista’ jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta’ Charles Bugeja, detentur tal-karta tal-identita bin-numru 0454576M datata 18 ta’ Frar 2022 fejn ġie espost:

1. Illi preliminarjament u 'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponenti jirrileva I -inammisibilita ta' tali talba stante li l-ewwel u qabel kollox irid jigi stabbilit il-valur tal-fond a bazi tar-rapport tal-Periti Teknici u fit-tieni lok dan jista jsir biss wara li jsir it-test tal-mezzi.

2. Illi l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 35, Triq Felic, Bormla taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilu mill-ligi.

3. Illi l-esponenti jirrileva li huwa dejjem hallas il-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tieghu skond il-ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, I-intimat jissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht 1-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u konsegwentament jichad il -hames u sitt talba tar-rikorrenti.

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimat;

6. Bla hsara ghas-suespost, l-esponenti jirrileva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan il- Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera ‘ma jaccedix’ tali ammont, u kwindi jista jkun inqas;

7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistax jigi kkastigat tali ottempra ruhu mal-ligi;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattai fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 35,Triq Felic, Bormla. Jirrizulta mhux kontestat li s-sidien ta' dan il-fond huma l-eredi superstiti ta' Emanuele Barbara li akkwistaw il-fond mad-demora in via di successione skond l-ahhar testment tal-istess Emanuele Barbara datat 28 ta' Awwisu 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona (Dok JB1 sa JB4 fol 5 sa 17). Id-decuius Emanuele Barbara, jigi z-ziju tar-rikorrent u b'Digriet moghti mill-Onorabbli Qorti Civili (Gurisdizzjoni Volontarja) datat 11 ta' Jannar 2007 (Dok JB 5 – fol 18 sa 73) r-rikorrenti kien gie awtorizzat bhala esekutur testamentarju tal-istess Emanuele Barbara. Il-Bord ra wkoll il-causa mortis tad-defunt Emanuele Barbara esebita b'nota tas-6 ta' Gunju 2022 (Dok J1 – fol 103 et seq).

Jirrizulta wkoll li l-intimat Bugeja qieghed jokkupa l-fond imsemmi bhala dar ta' abitazzjoni tieghu b'titolu ta' kera u qed ihallas kera ta' €209.63.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-21 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Charles Bugeja kellu 62 sena filwaqt li martu Dorothy kellha 59. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul taghhom fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni ta' invalidita fir-rigward ta' Dorothea Bugeja fl-ammont ta' €7,538 u pensjoni kontributorja fl-ammont ta' €11,857, li jghatu total ta' €19,395.

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-intimati ghandhom is-segwenti kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc:

Kont f'isem Dorothea Bugeja (Nru 66386) b'bilanc ta' €39,476
Kont f'isem Dorothea Bugeja (Nru 86036) b'bilanc ta' €22,800
Kont kongunt bejn il-partijiet (Nru 34012) b'bilanc ta' €8,148

Jirrizulta li mart l-intimat tbghati minn *pulmonary fibrosis* u *respiratory failure*, kif jidher mic-certifikat mediku rilaxxjat minn Dr. Peter Fsadni u mill-*case summary* mahrug mill-Isptar Mater Dei. Inoltre fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu l-intimat jikkonferma li huwa m'ghandu ebda proprjeta 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-intimat u martu 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 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 Alan Galea u Marie Louise Caruana Galea (fol 87), **li wara li aċċedew fil-fond fil-5 ta' Mejju 2022 stmawh fil-valur ta' €240,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000).**

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

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

---*Omissis*----

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

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

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

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa

wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

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

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

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

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

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ewwel talba attrici u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69. Dan is-sub artikolu jghid hekk:

> ***Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).***

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Marzu 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Gunju 2022. Fis-seduta tas-6 ta' Gunju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

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".

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

Inoltre l-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qeda tigi deciza illum b'mod definittiv u ghalhekk mhux il-kaz ta' awment *pendente lite*. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

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 u martu kif jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera 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' €4,800 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jichad l-ewwel talba.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat u martu jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 35, Triq Felic, Bormla għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u tminn mitt Ewro (€4,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €2,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. Jiċħad ir-raba talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

5. Jichad il-hames u s-sitt talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022