BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Rita Borg Bonaci (K.I 367652M)

vs

Frankie Vella (KI 846334M)
Mary Doris Vella (KI 521540M)
L-Awtorita tad-Djar (bhala amicus curiae)

Kawża Numru : 15
Rikors Numru : 608/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Rita Borg Bonaci (KI 367652M) datat 2 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-appartament bin-numru tnejn (2), fl-imsemmi blokk ta' appartamenti b'isem "Winter Flats" 18B, gewwa Triq Regjonali, Santa Venera, li giet akkwistat permezz ta' kuntratt ta' divizioni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat wiehed u ghoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa' mija erba' u disghin (21/03/1994 u dana kif jirrizulta fl-anness dokument immarkat bhala Dok 'A'.

2. Illi r-rikorrenti qeghda tikri l-imsemmija propjeta' lill-intimati konjugi Vella u dana kif jirrizulta minn dokument anness u mmarkat bhala Dok 'B' minn l-ewwel ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u sebghin (1/1/1979) sallum fl-ammont ta' tlett mija u ghaxar

ewro u wiehed u disghin centezmu (€310.91c) pagabbli kull sitt (6) hur u cioe' sitt mija wiehed u ghoxrin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€621.82c) fis-sena.

3. Illi r-rikorrenti tixtieq tezercita d-drittijiet taghha hekk kif stipulati skond I-Att XXIV tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021) u dana billi I-Onorabbli Bord joghgbu sabiex jordna z-zieda fil-hlas tal-ammont tal-kera u dana anke waqt is-smiegh ta' dawn il proceduri odjerni.

4. Illi r-rikorrenti ma hijiex f'posizzjoni li tiddetermina I-mezzi tal-konjugi Vella u ghalhekk ikun idoneju illi dan I-Onorabbli Bord jordna li jsir test tal-mezzi fil-konfront tal-intimati fu il-kriterji tad-dhul u tal-kapital taghhom. F'kaz illi t-test tal-mezzi tal-intimati tirrizulta fin-negattiv dan il-Bord ghandhu ighaddi sabiex japplika l-artikolu erba (4) tal-Att XXIV tas-sena 2021.

5. Illi jekk ikun il-kaz fejn l-intimata tissodisfa I-kriterji tal-mezzi stipulati, ir-rikorrenti ghandha d-dritt skond il-ligi ai termini tal-artikolu era 'A' (4A) tal-istess Att XXIV tas-sena 2021 li titlob sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimati konjugi Vella (€621.82c fis-sena) tigi riveduta b'mod sostanzjuz.

6. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ghandhu jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh tas- sena korrenti minn meta tigi prezentata dan ir-rikors sabiex dan I-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi I-kera xieraq li ma ghandhux jaccedi l-istima ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liber u frank kif ukoll jiddetermina c-cirkostanzi kondizzjonali u fattwali godda fir-rigward tal-kirja.

Partikolarment u fattwalment dan ghandhu jsir ukoll billi tiddetermina jekk I-intimati qatt kellhom lil xi hadd jew membri tal-familji taghhom li kienu jghixu maghhom u li konsegwentement ma hemm hadd li jista' jkompli I-kirja wara li jigu nieqsin huma.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord tal-Kera joghghbu:

1. Jiddetermina jekk I-intimati jghaddux mit-test tal-mezzi hekk kif stipulati skond I-Att XXIV tas-sena 2021.

2. Jiddetermina illi f'kaz negattiv li l-intimati ma jghaddux minn dan it-test, I-Bord jaghti dawk I-ordnijiet necessarji u opportuni sabiex I-intimati jizgombraw mill-imsemmi fond war li jaghti perjodu ta' mhux iktar minn sentejn (2) lill-intimata ghal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi l- kumpens xieraq ghal perjodu pagabbli lir-rikorrenti.

3. Jiddetermina illi f'kaz fein I-intimati jissodisfaw il-kriterji tal-assi u kapital kif imsemmi mill- istess Att XXIV 2021, I-istess Onorabbli Bord jiffissa I-kera xieraq hekk kif provdut fil-Artikolu 4A tal-istess Att billi jigi stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond de quo okkorrendo b'nomina ta' perit tekniku mill-istess Onorabbli

Bord u dana sabiex jig stabbilizzat il-kera xieraq sa mhux iktar mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) abbazi I-valur fattwali mill-1 ta' Jannar 2021.

4. Jordna sabiex iz-zieda ghal tali kera tkun applikabbli mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors hekk kif stipulat skond il-ligi b'riserva illi jekk ikun il-kaz, I-istess rikorrenti tkun tista' titlob kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kundizzjonijiet li jirregolawil-kirjiet.

Bl-ispejjez tal-prezenti kif ukoll dritt spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati u/jew jekk ikun il-kaz, kontra l-Awtorita’ tad-Djar.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 20 ta’ Ottubru 2021 (fol 27) fejn ġie espost:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hu 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-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 jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw 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’ Frankie Vella (K.I 846334M) u Martu Mary Doris Vella (K.I 521540M) datata 1 ta’ Novembru 2021 (fol 39) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond ossija ta' l-appartament bin-numru 2, Winter Flats, 18B, Triq Regjonali, Santa Venera taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.

2. Illi b'referenza ghat-tieni paragrafu, jinghad li r-rikorrenti ghandha tispecifika taht liema titolu l-intimati konjugi Vella kienu jokkupaw il-fond mertu ta' din il-kawza qabel l-31 ta' Dicembru 1998 stante li kuntrarjament ghal dak miktub, huma ilhom jokkupaw l- fond ferm qabel il-31 ta' Dicembru 1998, b' dana li kieku kien il-kaz kif qieghed jigi allegat mir-rikorrenti, kieku din ta' l-ahhar ma ghandiex dritt titlob awment ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat permezz ta' l-Att XXIV tas-sena 2021, state li l-istess artikolu jistipula s-segwenti:

4A. (1) Meta persuna **tkun qieghda tokkupa dar ta' abitazzioni abbazi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Gunju, 1995** permezz tal-applikazzjoni tad- dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijietli gejjin ghandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Gunju, 2021 minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta’ xi ligi ohra

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem halsu dak dovut minnhom u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u dan stante li kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

6. Illi f’kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempra ruhhom mal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tal-1 ta’ Novembru 2021 fejn Dr. Sarah Chircop Beck ghall-intimati irtirat it-tieni eccezzjoni taghha in vista tal-korrezzjoni akkordata.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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 ossia appartament bin-numru tnejn (2), fl-imsemmi blokk ta' appartamenti b'isem "Winter Flats" 18B, gewwa Triq Regjonali, Santa Venera. Jirrizulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma sidien tal-fond in kwistjoni li gie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' divizioni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-21 ta' Marzu 1994 (Dok A – fol 3 et seq).

Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti qeghda tikri l-imsemmi fond lill-intimati konjugi Vella u dana kif jirrizulta mir-ricevuti tal-kera annessi Dok 'B' (fol 13 et seq) u hekk ilha mill-1 ta' Jannar 1979. Fil-prezent tithallas kera ta' €621.82c fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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 fit-30 ta' Mejju 2022 mahlufa minn iben l-intimati Marco Vella[1], jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Frankie Vella kellu 86 sena u martu Maria Dolores kellha 80 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u beneficcji li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tal-intimata kien ta' €11,347, filwaqt li dak ta' martu kien ta' €13,368 b'total flimkien ta' €24,715. L-intimati ghandhom dhul ukoll minn kirjiet ta' proprejajiet kif indikat fin-nota a fol 53 fl-ammont ta' €1790 fis-sena. Ghalhekk ma jaqbzux il-limitu stabbilit.

---

[1] L-imsemmi Marco Vella ghandu prokura f'isem il-genituri tieghu li giet prezentata mat-test tal-mezzi.

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 s-segwenti kontijet bankarji:

- Kont mal-Lombard Bank Malta plc b'bilanc ta' €80,000.
- Kont mal-Bank of Valletta plc li ma fihx flus
- Kont mal-Lombard Bank Malta plc b'bilanc ta' €2,103.
- Kont mal-APS Bank Malta plc b'bilanc ta' €10,658.
- Kont mal-APS Bank Malta plc b'bilanc ta' €1,061.

Fir-rigward tal-intimata Maria Dolores Vella din ghandha s-segwenti kontijiet:

- Kont mal-Lombard Bank Malta plc b'bilanc ta' €6,988.
- Kont mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €14,634.

Skond in-nota guramentata l-intimat Frankie Vella ghandu s-segwenti assi immobiljarji:

- Sehem ta' nofs indiviz tal-kerrejja 637, St. Joseph, High Street, Hamrun bil-valur ta' dan is-sehem ta' €188,000. Izda dan il-fond mhux fil-pussess tieghu stante li ilu mikri minn qabel in-1995.
- Ground floor garage numru 42, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €52,000 skond stima tal-perit Christian Buhagiar.
- Ground floor maisonette numru 15, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €90,000 liema fond hu mikri b'kirja antika.
- 1 bedroom ground floor maisonette numru 34, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €65,000 liema fond jintuza minn terzi.
- 3 bedroom maisonette numru 36, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €55,000 liema fond huwa mikri lill-terzi b'kirja antika.

Ir-rapport tal-perit Christian Buhagiar dwar dawn l-immobbli jinsab esebit mat-test tal-mezzi u huwa datat 28 ta' Ottubru 2021.

Il-Bord jinnota li fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 Dr. Chircop Beck ghall-intimati iddikjarat illi ghalkemm l-intimati ghandhom proprjetajiet kif jirrizulta mit-test tal-mezzi, tali assi m'ghandhomx jigu komputati ghal finijiet ta' kapital tat-test tal-mezzi billi jew huma isha indivizi jew mikrijin lill-terzi. Il- Bord ra wkoll in-nota tal-intimati a fol 53 tal-process fejn hu dikjarat l-ammont ta' kera percepit fil-konfront tal-assi immobiljari hemm imsemmija.

In rigward tali proprjeta l-Bord jinnota illi ghal fini ta' kalkolu tal-kapital tal-intimata in rigward it-test tal-mezzi ir-regolament 7 tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi) jippreskrivi illi:

> ***7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:***
>
> ***(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà.***

B'hekk mill-proprjetajiet sudetti, il-propjetajiet nofs indiviz tal-kerrejja 637, St Joseph High Street, Hamrun, 3 bedroom maisonette 36 Eldorado Street, Hamrun u ground floor maisonette 15, Eldorado Street, Hamrun m'ghandhomx jigu komputati ghal finijiet ta' kalkolu tal-kapital. Izda l-proprjetajiet Ground floor garage numru 42, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €52,000 u 1 bedroom ground floor maisonette numru 34, Eldorado Street, Hamrun bil-valur ta' €65,000 ghandhom jigu komputati.

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-intimati 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li wara li aċċedew fil-fond fit-8 ta' Frar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000 (fol 22). 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' mitejn elf Ewro (€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. 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-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 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**[2] 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:

---

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

"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-intimati 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' €4,000 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-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jichad it-tieni talba.

3. Jilqa in parte it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond in meritu 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. Jiċħad ir-raba talba billi in kwantu ghad-data tal-awmwent dan ghandu jkun mid-data tas-sentenza kif deciz *supra* u kwantu ghall-kundizzjonijiet tal-kera ghandha tapplika l-Ligi;

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.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022