BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Michelle Cini (K.I 472279M)

vs

Raymond Borg (K.I 0137262M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 47
Rikors Numru : 1145/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Michelle Cini (K.I Nru 472279M) datat 30 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti Michelle Cini hija l-uniku proprjetarja tal-fond bin-numru wiehed u tmenin [81] Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, liema fond gie ghandha permezz ta' wirt.

2. Illi originarjament il-fond in kwistjoni kien gie akkwistat minn Emanuel Paris.

3. Illi Emanuele Paris miet nhar l-erbgha ta' Ottubru tas-sena elf disa mija sitta u disghin [04.10.1996] u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat ta' l-erbgha ta' Settembru tas-sena elf disa mija sitta u disghin [04.09.1996] huwa halla b'titolu ta'

legat a favur in-neputija tieghu Michelle Caruana illum Cini ossija r-rikorrenti l-fond mertu ta' din il-kawza u cioe l-fond bin-numru wiehed u tmenin (81), Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

4. Illi d-Dikjarazzjoni Kawza Mortis ta' l-istess Emanuele Parnis giet ppublikata min Nutar Robert John Muscat nhar it-tlieta ta' April tas-sena elf disa mija sebgha u disghin [03.04.1997] u thalset it-taxxa. Ghal publikazzjoni tal-kuntratt Dikjarazzjoni Kawza Mortis, ir-rikorrenti kienet qieghed tigi rapprezentanta mill-genituri taghha u cioe Helen Caruana u Carmelo Caruana u dan stante li hija kienet ghadha minorenni.

5. Illi l-fond mertu ta' din il-kawza kien gie mikri mill-antekawza tar-rikorrenti u cioe Emmanuel Parnis lill-konvenut Raymond Borg permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata tmienja [8] ta' Novembru tas-sena elf disa mija tmienja u tmenin [1988] ghal perjodu ta' hmistax [15] -il sena versu l-kera ta' hamsa u tlettin lira Maltin [Lm35] fis-sena bil-quddiem. Kopja ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni qieghed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

6. Illi kif inghad il-fond in kwisjtoni ilu mikri lill-intimat mis-sidien precendenti mis-sena elf disa mija tmienja u tmenin [1988] bil-kera mizera ossija Lm35 fis-sena ekwivalenti ghal wiehed u tmenin Ewro u tlieta u hamsin centezmu [€81.53c] u illum bil-kera ta' €208.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

7. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

8. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4 A (3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti wara it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru, 2020.

9. Illi ai termini ta' 1-Artikolu 4A(4), jekk il-kerreij ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar- ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Raymond Borg [K.I. Nru 0137262M] huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru wiehed u tmenin [81], Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht 1-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru wiehed u tmenin [81], Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentein mill-1 ta' Gunju, 2021.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 1 ta' Marzu 2022 (fol 9) fejn ġie espost:

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

Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Emanuele Parnis.

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-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika 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' Raymond Borg, detentur tal-karta tal-identita' numru 0137262M datata 17 ta' Marzu 2022 (fol 14) fejn ġie espost:

1. Illi fir-rigward tal-<u>ewwel talba</u>, l-esponenti jaqbel illi ghandu jigi ddikjarat illi huwa l-inkwilin tal-fond wiehed u tmenin (81), Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara u li huwa jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tal-ligi imsemmija fir-rikors promotur.

   Illi fir-rigward tat-<u>tieni, it-tielet, u r-raba' talba</u>, l-esponenti jissotometti s-segwenti:

2. Illi, l-esponenti jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccax barra fit-triq u li huwa zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul tieghu u il-kapital tieghu fil-perjodu relattiv.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan 1-Onorabbli Bord jogghbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 1622A tal-Kodici Civili, huwa ghandu jqis il- fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il- benefikati illi huwa ghamel fil-fond, etcetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali ill lanqas tippermettilu ihallas l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

4. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandu jivvaka l-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 f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

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

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Gunju 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 81, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara. Il-fond kien ġie mikri mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimata fl-1988 għal perjodu ta' ħmistax-il sena skont l-iskrittura ta' lokazzjoni (Dok A – fol 4 et seq). Il-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti b'legat mill-wirt ta' Emanuele Parnis permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat tal-4 ta' Settembru 1996. Il-kera mħallsa fil-preżent hija ta' €208 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti u d-dokumenti annessi rigward it-titolu tar-rikorrenti (fol 20 et seq).

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-intimat jitqies li jissodisfa 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-3 ta' Ġunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 58 sena (Dok. A) filwaqt li martu kellha 50 sena (Dok. B). Id-dħul tal-intimat fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg (Dok. D u E) li ma jeċċedix il-figura msemmija. Id-dħul tiegħu fl-2020 kien bejn €26,957.55.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. F, G u H) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li mart l-intimat għandha kont bankarju wieħed mal-HSBC Bank Malta plc li ghandu bilanċ ta' €10,000. L-intimat għandu kont f'ismu mal-istess bank b'bilanċ ta' €10,003.48 u ghandu ukoll kont ieħor konġunt ma amrtu b'bilanċ ta' €10,914.32. Fin-nota guramentata tieghu l-intimat jiddikjara li hu u martu m'għandhomx proprjeta' immobbli u lanqas flejjes depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema dokumenti ma gew bl-ebda mod kontradetti huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Godwin Abela u l-Perit Alistair Avallone, li wara li aċċedew fil-fond fid-19 ta' April 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €230,000 (fol 46).

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

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

---Omissis----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat kif jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,600 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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Raymond Borg (K.I. 0137262M) huwa l-inkwilin tal-fond numru 81, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba attrici u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 81, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat'elef u

sitt mitt Ewro (€4,600) 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' €2,300 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

4. Jiċħad ir-raba' talba;

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022