BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

L-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I 299652M) bhala mandatarju ta' Ignatius Buhagiar (Passaport numru N371228), Debbra Buhagiar (Passaport numru VH430066), Maryanne Peterman (Passaport numru VH581349); Alessandro Mario Stra (Passaport numru L0315218); Marco Stra (Passaport numru L3799783), Odette Emery (Passaport numru L5755435), Patricia Buhagiar (Passaport numru PA8751750), Charles John Buhagiar (Passaport numru PB2279646), Susan Violet Bromley (Passaport numru N2850995), u Raymond Borda (Passaport numru N6273971).

vs

1. **Grazio Zerafa (K.I 717645M)**
   Antonia Zerafa (K.I 791848M)

2. **Awtorita' tad-Djar**

Kawża Numru : 45
Rikors Numru : 1137/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' l-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I 299652M) noe datat 30 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma uhud mis-sidien tal-proprietà minghjajr numru ufficcjali li jgieb l-isem ta' Josgreni Triq Wied il-Ghajn Zabbar;

2.Illi r-rikorrenti wirtu is-sehem taghhom mill-eredita ta' Vincenza sive Maria armla minn Joseph Buhagiar (DOK PGM 1) li mietet fit 18 ta' Gunju 2000;

3. Dan il-fond ilu ghal zmien twil mizmum b'kirja minn qabel is-sena 1995 u l-intimati **Grazio Zerafa (K.l. 717645M) u Antonia Zerafa (K.l. 7918448M)** u qed ihallsu l-kera ta' mija hamsa u tmenin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€185) fis-sena;

4. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 (1-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera ghandu dritt li jipprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn jitlob li l-ammont pagabbli bhala kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas- sena li jigi ipprezentat ir-rikors sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

5. Illi fl-istadju inizjali tal-proceduri u ai termini tal-Artikolu 4A(3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord tal-Kera ghandu jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond 1- Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn mien ghal zmien jissostitwuhom;

6. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissionijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrei zmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghal-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jig determinat mill-Bord skont il-kaz;

Ghaldaqstant l-esponent nomine umilment jitlob lil dan I-Onorabbli Bord sabiex:

7. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Grazio Zerafa (K.l. 717645M)) u Antonia Zerafa (K.I 7918448M)** li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn mien ghal zmien jissostitwuhom;

8. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond de quo ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

9. Jordna u jikkundanna lill-intimati **Grazio Zerafa (K.I 717645M) u Antonia Zerafa (K.I. 7918448M)** jibdew hallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

10. Jordna, fkaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 4 ta' Marzu 2022 (fol 9) 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 ukoll ghandhom 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 tikkwalifika 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 għall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta’ Grazio Zerafa (K.I 717645M) u Antonia Zerafa (KI 791848M) datata 18 ta’ Marzu 2022 (fol 15) fejn ġie espost:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma ilhom jabitaw flimkien fil-fond Josgreni, Triq Wied il-Ghajn Zabbar b’titolu ta’ kera;

2. Illi l-esponenti jirrlevaw illi huma dejjem hallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-Esponenti jirrlevaw li huma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta’ dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta’ din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-delibrazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandha tittiehed konsiderazzjoni tad-dhul bazz u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi ghalhekk l-Esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont minghajr ma jordna li l-Esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

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 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 minghajr numru ufficjali l-jgib l-isem ‘Josgreni’, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar f’kaz li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jew fin-nuqqas sabiex jordna l-izgumbrament.

Jirrizulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma sidien il-fond in meritu li huma wirtu mill-eredita ta’ Vincenza sive Maria armla minn Josepph Buhagiar skond dikjarazzjoni causa

mortis tal-15 ta' Dicembru 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dok PGM 1 – fol 3). Inoltre l-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrent pprezentat b'nota tat-3 ta' Gunju 2022 (fol 43 et seq) mnejn jirrizulta it-titolu tar-rikorrenti.

Jirrizulta wkoll li dan il-fond huwa mikri lill-intimati bhala dar ta' abitazzjoni u hekk ilu ferm qabel Gunju 1995. Fil-prezent tithallas kera ta' €185 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-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 guramentata tat-3 ta' Gunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Grezzju Zerafa kellu 75 sena filwaqt li martu Antonia Zerafa kellha 72 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 u €46,500 rispettivament 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 tal-irtirar u ghotja ghal cittadin anzjan fl-ammont ta' €9,528 u kif ukoll imghax lokali derivanti m inn investimenti fis-somma ta' €4315 u ghalhekk total ta' €13,843.

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 Grazio Zerafa ghandu kont bankarju mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' **€11,824** u kif ukoll kont mal-APS Bank plc li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' **€2,946**.

L-intimata Antonia Zerafa ghandha kont bankarju mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li f'Mejju 2019 kellu bilanc ta' €102,000 derivanti fil-maggior parti minn dhul minn bejgh ta' immobbli kif indikat fl-istatements bankarji liema ammonti jidher li matul iz-zmien gew investiti kif jidher mir-rendikont bankarju u r-rendikont tal-Malta Stock exchange. F'Dicembru 2020 l-istess kont kellu bilanc ta' **€962**. L-intimata ghandha wkoll kont mal-APS Bank plc li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' **€133**.

Di piu l-intimati ghandhoim ukoll investimenti registrati mal-Malta Stock exchange kif indikat hawn taht:

1. Valur ta' **24,000** bhala Malta Government Stock liema investiment huwa wiehed kongunt kif jirrizulta mir-rendikont tal-MSE datat 31/12/2020 (kont numru 614068).
2. Valur ta' **206,590** f'diversi investimenti f'isem l-intimat Grezzju Zerafa kif jirrizulta mir-rendikont tal-MSE datat 31/12/2020 (kont numru 24902).
3. Valur ta' **109,630** f'diversi investimenti f'isem l-intimata Antonia Zerafa kif jirrizulta mir-rendikont tal-MSE datat 31/12/2020 (kont numru 380393).

L-intimati ghandhom ukoll assigurazzjoni kongunta mal-Mapfre MSV life li fit-2020 kellha valur ta' **€19,083.**

Mill-provi sottomessi jirrulta wkoll li l-intimata Antonia Zerafa ghandha investiment mal-Bank of Valletta plc skond statement of holding datat 1 ta' Jannar 2022 li juri valur tal-investiment fis-somma ta' **€61,260**. Jirrizulta wkoll li l-intimati ghandhom investimenti ma Calamatta Cuschieri fil-valurab ta' **€12,000** f'isem l-intimat u **€10,039** u **€8,000** f'isem l-intimata.

Fl-affidavit taghhom taghhom l-intimati jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond in meritu, dejjem hallsu l-kera u m'ghandhom ebda proprjeta immobbli jdew residenza ohra.

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-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 Robert Musumeci u Arielle Agius (fol 17), **li wara li aċċedew fil-fond fis-7 ta' April 2022 stmawh fil-valur ta' €465,000**. 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' €465,000.**

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-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 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:

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

"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".

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 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' €9,300 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' in parte l-ewwel tlett (3) talbiet tal-atturi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia l-fond minghjajr numru ufficcjali li jgib l-isem ta' 'Josgreni', Triq Wied il-Ghajn, Zabbar għandha tiġi riveduta u awmentata għal disat elef u tlett mitt Ewro (€9,300) 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' €4,650 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu 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.

2. Jichad ir-raba talba.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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