BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Mary Fatima Vassallo (K.I 285150M) u zewgha John Edward Vassallo (K.I 390646M) ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Mary Victoria Mamo (K.I 533540M)
Joseph Mamo (K.I 564665M) ghal kull interess li jista' jkollu

Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Kawża Numru : 36
Rikors Numru : 885/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Mary Fatima Vassallo (K.I 285150M) et datat 10 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fondi 111 u 112, Main Street, Naxxar li ilu mikri lill-intimata Mary Victoria Mamo (K.I. 533540M) u l-antekawza taghha ghal dawn l-ahhar circa tmenin sena bil-kera llum ta' **€207.00c fis sena**, oltre €207.00c fis-sena tal-hanut anness mal-istess fond li gib in-numru 112, Main Street, Naxxar.

ii. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Filomena Zammit li mietet fit-28 ta' Gunju 1974, skond testment tat-20 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A".**

iii. Illi r-rikorrenti ddenunzjat I-wirt tal-imsemmija Filomena Zammit lill-Kummissarju tat-Taxxi Intern skond kopja tad-Denunzja nru. 4542/76.

iv. Illi mal-mewt ta' Filomena Zammit I-attrici rceviet il-kera tal-fondi in kwistjoni li kien ilhom mikrija lil Maria Victoria Mamo mill-1950 l'hawn.

V. Illi I-kera globali li l-intimata Mamo qed thallas jammonta ghal **€414.00** fis- sena, meta I-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilt bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal- 2009.

vi. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.

vii. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal- 2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied I-Indici ta' Inflazzioni skond I-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma mizeri ghal-ahhar.

vili. Illi Joseph Mamo (K.1. 564665M) li jigi iben I-intimata Mamo, rregistra ruhu bhala votant fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mid-"**Dokument C"** dan ghax jippretendi illi wara I-mewt ta' ommu jiret il-lokazzjoni.

ix. Illi I-livell baxx tal-kera, I-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn I-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

X. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia I-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, I-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.

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

xii. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj 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 sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan I-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Mary Victoria Mamo (K.I. 533540M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil -fond 111/112, Main Street, Naxxar u jikkwalifika bhala kerrejj 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.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Victoria Mamo (K.I. 533540M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplia tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht I-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein I-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi a termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 111/112, Main Street, Naxxar u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'kaz illi I- intimata Mary Victoria Mamo (K.l. 533540M) ma' tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, I-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistioni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill- 1 ta' Gunju 2021.

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

Ra ir-risposta ta' Mary Victoria Mamo (K.I 533540M) u Joseph Mamo (K.I 564665M) datata 20 ta' Jannar 2022 (fol 28) fejn ġie espost:

1. Illi fl-ewwel lok il-konvenuta tikkonferma li ila tabita fil-fond 111 u 112, Main Street, Naxxar, ghal diversi snin, liema kirja issib l-protezzjoni tal-ligi;

2. Illi l-konvenuta dejjem aderixxiet mal-obbligi taghha naxxenti mill-ligi fosthom li thallas l-kera fl-ammont rikjest mil-ligi, fil-hin u minghajr ebda titubanza;

3. Illi l-esponenti umilment temmen li ma tezisti l-ebda raguni kontemplata fil-ligi fejn twassal ghal izgombru tal-konvenuta;

4. Illi l-esponenti tirrileva lil dan l-Onorabbli Bord li hija ghandha mezzi ferm limitati, hekk kif ser jkun qieghed jigi muri fit-trattazjoni tal-kawza odjerna;

5. Illi qedgha ssir referenza ghad-digriet moghti minn dan l-Onorabbli Bord datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru, elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), fejn talbet lil istess sabiex jipprezenta d-dokumenti rikjesti fejn si tratta t-test tal-mezzi, liema ser jkunu qedghin jigu intavolati mill-aktar fiss u entro t-termini preskritti minn dan l-Onorabbli Bord.

6. Illi l-esponenti temmen u umilment tissottometti, li gialadarba l-konvenuta ghandha introjtu ferm limitat, tentut kont tal-eta' taghha u l-fatt li ma tista' qatt tkun f'qadgha li thallas somom ezorbitanti bhala kera, l-istess temmen li l-awment ma ghandux jkun aggustat ghal massimu, u cioe' dak ta' 2% fil-mija, pero' ghandu jkun ammont ferm inqas li jirrifletti is-sitwazzjoni ekonimika tal-konvenuta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 6 ta' Gunju 2022 (fol 39) fejn ġie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li huwa wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Filomena Zammit.

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 svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilina tissodisfa 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 iriduu ikunu qedghin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fondi 111 u 112, Main Street, Naxxar li ilu mikri lill-antekawża tal-intimata għal dawn l-aħħar tmenin sena bil-kera llum ta' €207 fis-sena oltre għal €207 fis-sena tal-ħanut anness mal-istess fond li jġġib in-numru 112, Main Street, Naxxar. Il-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo mill-wirt ta' Filomena Zammit li mietet fit-28 ta' Ġunju 1974 skont testment tal-20 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok. A – fol 5 et seq). L-intimat Joseph Mamo huwa iben l-intimata.

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 jissodisfaw il-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 tal-1 ta' Gunju 2022 u mahlufa fil-25 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie

ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 80 sena (Dok. MM1). Id-dħul tal-intimata fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjoni tal-irtirar u allowance supplimentari (Dok. MM2) li ma jeċċedux il-figura msemmija. Id-dħul tagħha fl-2020 kien ta' €1,549.66.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. MM3A U MM3B) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha żewġ kontijiet bankarji – it-tnejn mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellhom bilanċ ta' €19,067.42 u €538.84. Mid-dikjarazzjoni tagħha jirriżulta li hija m'għandha l-ebda immobbli.

Fir-rigward tal-intimat Joseph Mamo il-Bord jinnota li dan jigi iben l-intimata u ghalkemm jinsab indikat bhala konvenut fil-kawza ghal kull interess li jista jkollu, it-talba *per se* hija sabiex l-intimata Mary Victoria Mamo titqies li hija l-inkwilina u jitwettaq it-test tal-mezzi taghha, ghalhekk il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni tat-test tal-mezzi tal-istess Joseph Mamo.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx bl-ebda kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Mary Victoria Mamo għandha mezzi limitati, u tissodisfa 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 Valerio Schembri u l-Perit Bernice Van Dijk, li wara li aċċedew fil-fond fit-12 ta' April 2022 stmaw il-fondi in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol 36 et seq). Il-Bord innota li d-deskrizzjoni mogħtija milll-membri tekniċi tal-fond hija ta' *house of character* u ma jsemmux li parti mill-fond qed tintuża bħala ħanut jew *casa bottega* kif qed jiġi allegat fir-rikors promotur. 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' tlett mitt elf Ewro (€300,000).**

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-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

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

tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

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

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

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

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-intimata 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' €6,000 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-risposta tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jillibera lill-intimat Joseph Mamo mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Mary Victoria Mamo hija l-inkwilina tal-fond numru 111/112, Main Street, Naxxar a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Jilqa' it-tieni talba;

4. Jilqa' in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Mary Victoria Mamo tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 111/112, Main Street, Naxxar ghandha tigi riveduta u awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) 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' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas 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.

5. Jiċħad ir-raba' talba;

6. 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