**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022**

**Alexander Borg (K.I 224737M) u**
**Carmen Borg (K.I 523939M)**

***vs***

**Cedric Cassar (K.I 145176M)**

**u**

**Awtorita' tad-Djar**

**Kawża Numru : 26**
**Rikors Numru : 769/2021 NB**

**Il-Bord,**

**I. PRELIMINARI**

**Ra r-rikors ta' Alexander Borg (K.I 224737M) datat 22 ta' Ottbru 2021 fejn gie premess:**

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira fejn huwa akkwista permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius datata l-ewwel ta' Awissu tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (01.08.1997);

2. Illi l-inkwilin prezenti huwa l-intimat Cedric Cassar li prezentament ihallas kera ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur;

3. Illi permezz ta' l-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69;

4. Illi r-rikorrenti qieghdin ghalhekk jifthu dawn il-proceduri sabiex ssir il-procedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentament jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka entro sentejn.

5. Illi din il-kawza qieghda ukoll tigi notifikata lill-Awtorita' tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skond il-provedimenti tal-ligi.

6. Illi ghalhekk qed ssir il-kawza odjerna.

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

(1) Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat ghall-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69;

(2) Jordna li ssir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dana ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69;

(3) F'kaz li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi jordna lill-intimat jivvaka mill-fond li ggib in-numru ufficcjali ta' sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa r-revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat u dana skont l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69;

(4) F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2) u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provedimenti tal-Artikolu 4A (7)

Salv kull provediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B’rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluz dawk ta’ natura kostituzzjonali kif ukoll b’rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimat inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

**Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 16 ta’ Dicembru 2021 (fol 18) fejn ġie espost:**

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tieghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici 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 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-inkwilin jissodisfa 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’ jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin iridu ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

**Ra r-risposta ta’ Cedric Cassar (K.I 145176M) datata 15 ta’ Dicembru 2021 (fol 14) fejn ġie espost:**

1.Illi l-esponenti m’ghandux propjeta’ alternattiva fejn huwa jitsa’ jirrisjedi ghajr il-fond in kwistjoni, minnu mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandu mezzi biex jakkwista propjeta' residenzjali ohra u dan stante d-dhul tieghu li ma jippermettielux jiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huwa ghandu. Ghaldastant huwa jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccax barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-migi kif ibbazat fuq id-dhul tieghu fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord joghgu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, 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, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimat, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihoss li dan l-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 kkntemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe kas u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-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 isib residenza alternattiva;

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

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

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.**

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 46 Triq Sir Charles Cameron, Gzira f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombraha a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond in meritu li huma akkwistaw in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius datat 1 ta' Awwissu 1997 (fol 4 et seq).

Jirrizulta wkoll li l-inkwilin prezenti huwa l-intimat Cedric Cassar li prezentament ihallas kera ta' €210 circa 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 irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta tieghu l-intimat iddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-1 ta' Frar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 44 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €38,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti minn impjieg bhala security assistant mal-ajruport internazzjonali ta' Malta (Dok B) li fl-2020 kien fl-ammont ta' €14,263 (Dok D).

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:

- Investimeti registrati mal-Malta Stock Exchange tal-valur ta' €12,642 (Dok C)
- Assigurazzjoni mal-MSV Life b'valur fl-2020 ta' €10,674 (Dok E)
- Investimenti mal-BOV Asset Management Ltd (Vilhena Funds Sicav plc) b'valur ta' €450 fl-2020 (Dok F)

- 3 kontijiet mal-Bank of Valletta plc ossia savings account b'valur ta' €1671, current account b'valur ta' €8,004 u E-Account b'valur ta' €25,006 (Dok G)
- Bov Visa Account li ghandha credit limit ta' €3500 (Dok J)

Fid-dikjarazzjoni tieghu l-intimat jiddikjara li huwa m'ghandu ebda proprjeta immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, u liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehema li l-intimat 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 Marie Louise Caruana Galea u Karl Cutajar (fol 23), **li wara li aċċedew fil-fond fil-11 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €300,000.** 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.

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

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

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

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilin ippreżenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi fi Frar 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Marzu 2022. Fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

Il-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

*Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:*

[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".*

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

Applikati l-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 tieghu;
(ii) il-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-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jichad l-ewwel talba.

2. Jilqa t-tieni talba.

3. Jichad it-tielet talba.

4. Jilqa in parte r-raba talba 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 46 Triq Sir Charles Cameron, Gzira 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-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.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

**Moqrija.**

**Dr. Noel Bartolo**
**MAĠISTRAT**

**Caroline Perrett**
**Deputat Reġistratur**

**30 ta' Settembru 2022**