BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Monica Magro K.I 193553M
Carmen Houlton K.I 812950M

vs

John Mary Schembri K.I 0411145M
L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Kawża Numru : 23
Rikors Numru : 671/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Monica Magro K.I 193553M et datat 24 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 9A gja numru 9, 'Christine' Triq it-Tigrija, Marsa inkluz il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitha u l-arja.

2. Illi skond kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizioni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata Dok **MM1**), Anthony Bezzina gie assenjat inter alia din il-proprjeta' u dan skond kif jirrizulta mit-Tielet Porzjon tal-indikat kuntratt.

3. Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skond kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok **MM2.**

4. Illi skond kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok MM3 u Dok MM4** rispettivament) Anthony Bezzina kellu zewg testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (kopja annessa Dok **MM5**) Anthony Bezzina istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu u cioe' lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li t-testment datat 27 ta' Ottubru 1976 (kopja annessa Dok **MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet.

5. Illi dan il-fond kien gie koncess b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal 21 sena versu subcens ta' LM 100 (ekwivalenti ghal EUR 233) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem a favur l-intimat John Mary Schembri u dan skond kif jidher mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat it-3 ta' Marzu 1980 (kopja annessa **DokMM7**). Illi sussegwentament dan is-subcens gie konvertiet f'kera ta' LM 200 (ekwivalenti ghal EUR 466) fis-sena skond il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 liema kera kienet soggetta ghaz-zidiet skond I-Att X tal-2009 u ghalhekk prezentement l-intimat John Mary Schembri qed ihallas kera ta' EUR 528.06 w/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur.

6. Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw estratt mill-ledger taghhom tal-kirja, mmarkat **Dok MM8,** fejn jidher bic-car li din hija kirja li giet fis-sehh qabel 1-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk taqa' taht il-provvedimenti tal-Kap 158.

7. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 12B tal-Kap.158 u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera w/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.

9. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skond il-provvedimenti tal-ligi.

10. Illi in vista tas-suespost, qieghda sir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ghal fond bl-indirizz numru 9A, Triq it-Tigrija, Marsa waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap.158.

2. Jordna li isir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 12B(3) et tal-Kap.158.

3. F'kaz li l-intimati ma jissoddisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond bl-indirizz numru 9A, Triq it-Tigrija, Marsa entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skond l-Artikolu 12B(4) tal-Kap.158.

4. F'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi skond 1-Artikolu 12B(5), jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skond l-Artikolu 12B(2) u dan prevja li jigu appuntanti Membri teknici, liema kera kif awmentata tista' tizdied skond regolamenti ppublikata minn mien ghal zmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni skond l-Artikolu 12B(7), minghajr pregudizzju ghad-dritt tar- rikorrenti li jitolbu revizjoni tal-kera skond subartikolu 12B(2) wara perjodu ta' sitt snin minn meta jkun gie stabbilit l-kera l-gdid skond l-istess subartikolu (2) sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet (u sakemm il-kera ma tkunx giet precedentement itterminata).

Bl-ispejjez u bl-imghaxxijiet legali. B’rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bhala sidien tal-fond bl-indirizz numru 9A, Triq it-Tigrija, Marsa inkluz dawk ta’ natura kostituzzjonali u minghajr pregudizzju ghal-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b’rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimati inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar datata 29 ta’ Ottubru 2021 (fol 65) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu tieghu u li huwa wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-atturi iridu ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Anthony Bezzina.

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 ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikun jista' jibbenfika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' John Mary Schembri KI 0411145M datata 10 ta' Jannar 2022 (fol 77) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti prezentament jghix fil-fond 9A gja numru 9 'Christine' Triq it-Tigrija, Marsa inkluz il-garaxx interkonness mal-istess fond u l-bitha u l-arja tal-istess fond;

2. Illi dan il-fond huwa r-residenza primarja tieghu u ilu jghix hemmekk minn Marzu tas-sena elf disgha mija u tmenin (1980);

3. Illi l-esponenti kienu dejjem puntwali fil-hlas tal-kera fuq dan il-fond;

4. Illi l-esponenti qatt ma kellu xi jghid mas-sidien rigward il-hlas ta' kera jew l-istat tal-fond mikri, u dan ghaliex kif dija ntwl il-kera dejjem thallset puntwalment u dejjem hadu hsieb il-fond sabiex dan dejjem kien fi stat tajjeb;

5. Illi r-rikorrenti lanqas qatt ma ndika lill-esponenti li ma kienux sodisfatti bil-kera li kienet qedgha tithallas puntwalment, u ghaldaqstant huwa biss meta huwa gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti quddiem dan l-Onorabbli Bord li sar jaf ghall-ewwel darba li r-rikorrenti riedu jithallas kera ghola jew aghar minn hekk li huwa jitkecca mill-fond li huwa d-dar tieghu ghal dawn l-ahhar snin;

6. Illi l-esponent ssostni li huwa jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hekk kif ippruvat mid-dokumentazzjoni pprezentata lil dan l-Onorabbli Bord permezz ta' dikjarazzjoni guramentata.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jikkonferma li l-esponenti jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hekk kif ippruvat mid-dokumentazzjoni pprezentata lil dan l-istess Onorabbli Bord permezz ta’ dikjarazzjoni guramentata.

2. Jirrevedi l-kera dovuta mill-esponenti ghall-ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond de quo fl-1 ta’ Jannar tas-sena 2021 u tiddikjara li tali kera ghandha tithallas mill-esponenti mid-data tad-decizjoni ta’ dan l-Onorabbli Bord stante li r-rikorrenti qatt ma avvicina lill-esponenti b’xi rikjesta qabel din il-gurnata;

3. Tichad it-talbiet l-ohra tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema t-trattazzjoni tal-gheluq tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tals-16 ta’ Mejju 2022.

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 9A gja numru 9, 'Christine’ Triq it-Tigrija, Marsa inkluz il-garaxx interkonness mal-istess fond, il-bitha u l-arja.

Kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizioni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (Dok MM1 – fol 5), l-ante kawza tar-rikorrenti Anthony Bezzina gie assenjat *inter alia* l-proprjeta' in meritu. L-istess Anthony Bezzina gie nieqes fit-12 ta' Novembru 1980 u kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji tieghu (Dok MM3 u MM4) huwa kellu zewg testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (Dok MM5) l-imsemmi Anthony Bezzina istitwixxa bhala eredi universali tieghu lill-uliedu r-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton.

Jirrizulta li dan il-fond kien gie koncess b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal 21 sena versu subcens ta' LM 100 (ekwivalenti ghal EUR 233) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem a favur l-intimat John Mary Schembri u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat it-3 ta' Marzu 1980 (DokMM7 – fol 55). Sussegwentament dan is-subcens gie konvertiet f'kera ta' LM 200 (ekwivalenti ghal EUR 466) fis-sena skond il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 liema kera kienet soggetta ghaz-zidiet skond l-Att X tal-2009 u prezentement l-intimat Schembri qed ihallas kera ta' EUR 528 fis-sena.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Monica Magro (Dok SM 1 – fol 86 et seq) fejn hija tikkonferma t-titolu tal-fond in meritu u kif ukoll li huma qedin jitolbu l-awment fil-kera.

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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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 ir-regolamenti 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 huwa ghandu mezzi limitati u jimmerita protezzjoni. Mill-provi esebiti permezz ta' nota guramentata pprezentata fl-10 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 75 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni li fis-sena 2020 kien jammonta ghal €10,093.

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 jirrizulta li l-intimat għandu kont wiehed mal-HSBC Bank (Malta) plc tat-tip savings b'bilanc ta' €1,736.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti u liema provi ma gewx kontradetti mill-partijiet l-ohra, 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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 Maria Mc Kenna u Valerio Schembri (fol 89), **li wara li aċċedew fil-fond fit-30 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' erba mija u hamsin elf Ewro (€450,000)**. 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 erba mija u hamsin elf Ewro (€450,000)**.

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. 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.

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 tal-Kapitolu 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 l-Kera 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).

Il-Bord sejjer issa jindirizza l-ewwel talba attrici u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera pendente lite a tenur tal-Artikolu 12B(6). 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-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Jannar 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'April 2022. Fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

In sostenn tat-talba tieghu id-difensur tar-rikorrenti jiccita numru ta' sentenzi fit-trattazzjoni tieghu fosthom: 237/18MV, 109/20 CG u 240/18 din tal-ahhar deciza mill-Qorti tal-Appell.

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:

"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."

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

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 12B tal-Kap 158 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 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 (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' €9,000 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 fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal disat elef Ewro (€9,000) 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' €4,500 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’ 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