BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Anthony Agius (K.I 0876351M), Helen Spiteri (K.I 0482954M), Mark Lanzon (K.I 0491869M), Jesmond Lanzon (K.I 0117674M), Anthony Lanzon (K.I 0396275M) u Doris Tonna (K.I 0337677M)

vs

Jacquline Bezzina (K.I 0073671M) u Jesmond Bezzina (K.I 0013070M)

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 393/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Anthony Agius (K.I 0876351M), Helen Spiteri (K.I 0482954M), Mark Lanzon (K.I 0491869M), Jesmond Lanzon (K.I 0117674M), Anthony Lanzon (K.I 0396275M) u Doris Tonna (K.I 0337677M) datat 29 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti huma ko-propjretarji tal-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

2. Illi originarjament l-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara kien akkwistat minn Emanuel Agius fid-durata taz-zwieg tieghu ma' Mary Agius nee' Cordina permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 31 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard. Kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkat **Dok. A**. Illi Emanuel u Mary konjugi Agius kienu l-genituri tal-Esponenti Anthony Agius u Helen Spiteri u n-nanniet tal-Esponenti Mark Lanzon, Jesmond Lanzon, Anthony Lanzon u Doris Tonna.

3. Illi fl-1988 Emanuel Agius kera l-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara lill-intimata Jacquiline Bezzina hekk kif jidher mill-kopja tal-kirja datat is-7 ta' April 1988 hawn annessa u mmarkata **Dok. B.**

4. Illi Emanuel Agius miet fit-30 ta' Dicembru 1995 u huwa miet intestata u ghaldaqstant wirtuh skont il-ligi t-tlett (3) uliedu Anthony Agius, Helen Spiteri u Margherita Lanzon, ahwa Agius. Is-successjoni tal-imsemmi Emanuel Agius giet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis datata d-29 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. C**.

5. Illi Mary Agius, mart l-imsemmi Emanuel Agius, mietet fit-18 ta' Settembru 1997 u permezz tal-ahhar testament taghha datat it-8 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn hija nominat b'eredi universali lit-tlett (3) uliedha Anthony Agius, Helen Spiteri u Margherita Lanzon, ahwa Agius fi kwoti indaqs bejniethom. Is-successjoni tal-imsemmija Mary Agius giet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis datata 1-14 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt, kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. D.**

6. Illi Margherita Lanzon, omm l-Esponenti Mark Lanzon, Jesmond Lanzon, Anthony Lanzon u Doris Tonna, mietet fl-24 ta' Frar 2019 u permezz tal-uniku testament taghha unica charta maghmul flimkien ma' zewgha Saverio sive Francis Xavier Lanzon, datat l-10 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Christopher Gatt, hija nominat lill-hames (5) uliedha Doris mart Charles Tonna, Marco, Anthony, Mario u Jesmond ahwa Lanzon, ilkoll fi kwoti ugwali bejniethom, bis-sostituzzjoni volgari ta' wliedhom u d-dixxendenti taghhom, u in mankanza ta' wlied u d-dixxendenti taghhhom, u in mankanza ta' wlied bid-dritt tal-akkrexximent beiniethom. Is-successjoni tal-imsemmija Margherita Lanzon get debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis datata t-8 ta' Awwissu 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Melvin Polidano, kopja hawn annessa u mmarkat **Dok. E.**

7. Illi Mario Lanzon, iben Margherita Lanzon, u hu l-esponenti Mark Lanzon, Jesmond Lanzon, Anthony Lanzon u Doris Tonna, miet minghajr ulied, fl-ghaxra ta' Frar elfejn u tnax (10/02/2012).

8. Illi prezentament l-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara jinkera lill-Intimata Jacqueline Bezzina versu l-kera ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) fis-sena.

9. Illi l-Esponenti jidhrilhom illi l-kera ezisteni ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena hija baxxa wisq u liema kera ma' tirriflettix il-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh. Ghalhekk, l-Esponenti jissottomettu illi l-imsemmija kirja m'hiex hlas ta' kumpess xieraq u ghaldaqstant hija leziva tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropeja dwar id-drittijiet fondamentali.

10. Illi ghalhekk l-Esponenti jidhrilhom illi huma ghandhom dritt li jezigu li l-kera tal-fond tkun wahda ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond hawn fuq imsemmi fuq is-suq miftuh.

Ghaldaqstant, l-Esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

(i) jistima l-valur tal-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara liberu u frank fuq is-suq miftuh skont il-ligi; u

(ii) jvarja l-kondizzjonijiet tal-kera billi jawmenta l-kera tal-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara ghal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh, liema kera tigi riveduta perjodikament kull sena skont l-indici tal-gholi tal-hajja jew somma ohra verjuri kif jidhirlu dan il-Bord taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 24 ta' Awwissu 2021 (fol 81) 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 Emanuel Agius u Mary Agius.

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 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 ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' Jacquline Bezzina (K.I Numru 0073671M) u Jesmond Bezzina (K.I 0013070M) datata 9 ta' Settembru 2021 (fol 89) fejn ġie espost:

1. Illi hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti konjugi Bezzina jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghaldaqstant ghandhom jibqghu jokkupaw il-fond in-kwisjtoni u cioe l-fond numru erbgha (4), fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, taht titolu ta' kirja;

2. Illi fi kwalsiasi kaz u b'riferenza ghat-tieni talba tar-rikorrenti, kwalunkwe zieda fil-kera semmai hija fid-deskezzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord u mhux kif mitlub mir-rikorrenti, u dana hekk kif jipprovdi l-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi;

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza bil-fakolta ta' noti ta' osservazzjonijiet.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-8 ta' Lulju 2022 (fol 119 et seq) u dik tal-intimati preżentata fis-27 ta' Lulju 2022 (fol 121 et seq).

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-fond 4, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara li ppervjena fuqhom mill-wirt ta' Emanuel u Mary Agius, il-ġenituri tar-rikorrenti Anthony Agius u Helen Spiteri u n-nanniet tal-bqija tar-rikorrenti (Dok. C sa E – fol 22 et seq). Il-fond gie akkwistat mill-konjuġi Agius fil-31 ta' Mejju 1985 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard (Dok. A – fol 5 et seq). Emanuel Agius kera l-fond *de quo* lill-intimata Jacqueline Bezzina permezz ta' skrittura tas-7 ta' April 1988 (Dok. B – fol 21). Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €210 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 jissodisfaw il-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.***

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata fil-15 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 49 u 50 sena rispettivament (Dok A u B). Id-dħul tal-intimati fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn sengħa, negozju jew professjoni li fl-2020 kien ta' €10,628.40 (Dok. C).

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-intimati għandhom kont savings mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €115.31 (Dok. T). Il-Bord ra wkoll l-affidavits tal-intimati (Dok. JB mad-dikjarazzjoni ġuramentata u Dok. JB2 a fol 95) fejn iddikjaraw li m'għandhom l-ebda proprjeta' immobbli u taw deskrizzjoni tax-xogħolijiet li għamlu fil-fond.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li wara li aċċedew fil-fond fit-23 ta' Novembru 2021 stmaw il-fondi in kwistjoni fil-valur ta' €280,000 (fol 97 et seq). Il-Bord jinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti (fol 119 et seq) jgħidu li l-valur li għandu jittieħed inkonsiderazzjoni huwa ta' €300,000 hekk kif stmat ai fini tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Margherita Lanzon.

Rigward il-valur li għandu jintuża l-Bord hu tal-fehma illi japplika l-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69 u l-Bord għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom.

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

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

---Omissis----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena 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".

Il-Bord hawnhekk iqis li hu relevanti li jigi trattat il-punt sollevat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u cioe' dwar il-benefikati li jghidu li wettqu fil-fond tal-

---

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

atturi kemm ilhom jabitaw fih. L-intimata fl-affidavit taghha a fol 95 tghid li l-fond kien bla dawl u lanqas kellu bibien u madum. Dawn saru minnhom fost affarijiet ohra bhal kmamar tal-banju godda, kisi, bdil ta' soqfa u xorok u ghamlu wkoll il-membrane, opramorta u aperturi tal-aluminium.

Kwantu ghall-kwistjoni tal-ameljoramenti mwettqa mill-intimati issir referenza ghall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawza **Mary Mifsud vs Stephen Borg** (Rik Nru: 63/2019 JD) deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ….. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti, jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a benefiċċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-hsieb u jaghmlu tieghu. Inoltre l-Bord jinnota li l-intimati ma gabux prova tal-*quantum* tal-benefikati minnhom imwettqa.

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 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' €5,600 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' in parte t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond in

meritu 4, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara għandha tiġi riveduta u awmentata għal ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

3. 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

28 ta' Ottubru 2022