BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

John Sammut (KI 537255M)

vs

Rita Grech (121857M)

Kawża Numru : 9
Rikors Numru : 397/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' John Sammut (KI 537255M) datat 29 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi John Sammut huwa sid tal-fond numru 33 bl-isem ta' 'St. Mary' fi Triq Madre Maria Tereza Nuzzo, iz-Zurrieq;

2. Illi John Sammut akkwista nofs indiviz minn dan il-fond permezz ta' prelegat mis-successioni ta' missieru Rocco Sammut;

3. Illi Rocco Sammut li miet fil-11 ta' Awwissu 2012 (certifikat tal-mewt anness u mmarkat 'Dokument A') irregola s-succesjoni tieghu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor loseph Darmanin tal-25 ta' Mejju tas-sena 2009 (ricerki testamentarji publici u sigrieti u tesment unica charta annessi u mmarkati 'Dokument B' 'Dokument C u 'Dokument D' rispettivament);

4. Illi dan in-nofs indiviz gie debitament dikjarat mill-esponent John Sammut fid-dikjarazzjoni Causa Mortis tal-14 ta' Jannar 2013 ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana (annessa u mmarkata 'Dokument E');

5. Illin-nofs indiviz l-iehor L-esponent John Sammut akkwistah permezz ta' donazzjoni irrevokabli minghand ommu Emmanuela Sammut ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana tal-21 ta' Ottubru tas-sena 2019 (annessa u mmarkata Dok F);

6. Illi Rocco Sammut u Emanuela Sammut kienu akkwistaw l-art li fuqha huwa mibni il-fond numru 33, St. Mary, Triq Madre Maria Tereza Nuzzo, Zurrieq permezz ta' koncessjoni sub-enfitewtika perpetwa tat-12 ta' Jannar tal-1964 ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Anness u mmarkat Dokument G);

7. Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata Rita Grech u ilu hekk mikri minn ferm qabel Gunju tas-sena 1995 u ghaldaqstant din il-kirja hija protetta bid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

8. Illi ghal din il-kirja r-rikorrent John Sammut jircievi l-hlas ta' €350 ewro kull sitt xhur u cioe €700 fis-sena u dan kif jidher mill-ahhar ircevuta annessa u mmarkata Dokument H;

9. Illi r-rikorrenti John Sammut jixtiq jiprevalixxi ruhu mill-procedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex tigi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

10. Illi dawn il-proceduri qed jigu istitwiti minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe procedure kostituzzionali li r-rikorrenti jista jistitwixxi ghal lezjonijiet sofferti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att numru XXIV tal-2021;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponent umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jghogbu;

i. Jiddikkjara li l-intimata Rita Grech hija l-inkwilina tal-fond 33, St. Mary, Triq Madre Maria Tereza Nuzzo, Zurrieq, liema kirja hija protetta mid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

ii. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-ligi;

iii. F'kaz li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jigi vakat fi zmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

iv. F'kaz li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Bl-ispjjez kontra l-intimata min issa ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 13 ta' Ottubru 2021 (fol 85) fejn ġie espost:

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

Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Rocco Sammut.

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-inkwilin 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-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Rita Grech datata 10 ta' Settembru 2021 (fol 58) fejn ġie espost:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent jrid jipprova illi huwa s-sid tal-proprjeta' bin-numru 33, "St. Mary", Triq Madre Maria Tereza Nuzzo, Zurrieq;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, kif ser jirrizulta ampjament mill-provi li ser jingiebu fil-kors tal-proceduri odjerni, l-esponenti qua inkwilina tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk m'ghandhiex tigi kostretta tivvaka l-fond fejn tirrisjedi mertu tal-proceduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni; Billi l-uniku ntrojtu ta' l-esponenti, li llum hija armla ta' erbgha u sittin sena hija l-pensjoni tar-romol mahruga mill-istat fl-ammont ta' cirka hames mija u tmienja u sebghin Ewro (€578) fix-xahar, revizjoni tal-kera bhalma qieghed jippretendi r-rikorrent tista' effettivament twassal sabiex tkun kostretta tivvaka l-fond fejn ilha tirrisjedi ghal dawn l- ahhar erbghin sena, u ghalhekk sahansitra tmur kontra l-ispirtu ta' l-emendi li saru;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, fi kwalunkwe kaz, f'kaz illi dan il-Bord jiddeciedi li ghandu jkun hemm revizjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrent fir-raba' talba tieghu, tali revizjoni ghandha tigi kkalkolata abbazi ta' l-introjtu ta' l-esponenti kif diga' deskritt wat li jitqiesu wkoll l-eta' taghha, l-fatt illi hija armla, id-diversi benefikati illi hija ghamlet matul dawn l-erbghin sena illi hija ilha tghix f dan il-fond in kwistjoni u l-fatt illi hija m'ghandhiex mezzi sabiex tmur tghix band'ohra, u dan proprju sabiex l-esponenti ma tkun kostretta tivvaka l-istess fond;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, fi kwalunkwe kaz, jekk dan il-Bord jiddeciedi li ghandu jkun hemm revizjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrent, kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u ghandha tkun il-minimu u dan proprju sabiex l-esponenti ma tkunx kostretta tivvaka l-istess fond;

5. Illi kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza l-esponenti qua inkwilina tissodisfa I-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk m'ghandhiex tigi kostretta tivvaka I-fond fejn tirrisjedi;

6. Illi finalment, u ghal kull bwon fini, l-esponenti tirrileva li r-rikorrent dejjem accertaha verbalment li qatt ma kien se jikkonstringieha tivvaka l-fond mertu tal-proceduri odjerni tenut kont tac-cirkostanzi ta' l-esponenti. Illi apparti minnhekk ir-rikorrent kien talabha zieda fil-kera f'Gunju 2008 u minn Lm150 ossija € 349.41 fis-sena gholla l-kera ghal €700 fis-sena pagabbli fl-ammont ta' €350 kull sitt xhur u cjoe' l-kirja giet irdoppjata u dan kif jirrizulta mill-ircevuti tal-hlas tal-kera li ser jigu pprezentati quddiem dan il- Bord. Madanakollu, permezz tal-proceduri odjerni, ir-rikorrent qieghed effettivament jikser il-ftehim verbali li kien hemm bejn il-partijiet fir-rigward tar-residenza ta' l- esponenti gewwa l-istess fond;

7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandha tivvaka 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 issib residenza alternattiva;

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

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-10 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-fond 33, St Mary, Triq Madre Maria Tereza Nuzzo, Zurrieq, f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex tizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta li r-rikorrent huwa sid il-fond in meritu li huwa akkwista in kwanru ghal nofs indiviz permezz ta' prelegat mis-successjoni ta' missieru Rocco Sammut li miet fil-11 ta' Awwissu 2012 u n-nofs indiviz l-iehor permezz ta' donazzjoni rrevokabli minghand ommu Emmanuela Sammut b'att tan-Nutar Dottor Daniel Caruana tal-21 ta' Ottubru tas-sena 2019 (Dok A sa Dok F – fol 5 sa 41). Dan il-fond huwa mikri lill-intimata Rita Grech u ilu hekk mikri minn ferm qabel Gunju tas-sena 1995. Fil-prezent l-intimata thallas kera €700 fis-sena (Dok H – fol 53). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrent (Dok JS 1 – fol 93).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tas-27 ta' Settembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 63 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul ta' taghha fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tar-romol u benficcji socjali ohra fl-ammont ta' €7,936.

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-intimata ghandha kont wiehed biss mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €10,378.

Skond id-dikjarazzjoni tal-assi l-intimata ghandha wkoll sehem ta 1/8 (flimkien ma hutha) minn boathouse gewwa l-Qrendi valutata fl-ammont ta' €15,000 skond stima tal-perit Anthony Bezzina (Dok RG 5 – fol 66).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata 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 Kevin Abela u Mario Cassar (fol 96), **li wara li aċċedew fil-fond stmawh fil-valur ta' €280,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €280,000.**

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

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk,

meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

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

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

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

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

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun

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

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

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

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

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea 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:

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

“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 jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta’ għoti ta’ benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita’ tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f’dan il-każ għandha tkun ta’ €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-intimat u tal-Awtorita’ tad-Djar billi:-

1. Jilqa’ l-ewwel talba.

2. Jilqa t-tieni talba.

3. Jichad it-tielet talba.

4. Jilqa r-raba talba attrici u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal hamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b’effett mid-data ta’ din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f’zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta’ €2,800 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita’ hawn stabbilta.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita’ tad-Djar safejn dawn huma nkompatibbli 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