BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Anna Calleja (K.I Nru 0062063M); John Camilleri (K.I Nru 220566M); Carmelo Camilleri (K.I Nru 123469M); u Mansueta Galea (K.I Nru 605263M); Carmen Bugeja (K.I Nru 333571M) u John Camilleri (K.I Nru 327165M) gew mizjuda b'Digriet tal-Bord tat-8 ta' April 2022

vs

Joseph Debattista (K.I Nru 025655M)

Kawża Numru : 13
Rikors Numru : 474/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Anna Calleja et datat 12 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru, 66, Middle Street, Siggiewi. (Dok 'A' u 'B')

2. L-inkwilin Joseph Debattista ilu jokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil, taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu

1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ghalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jhallas biss kera ta' €92.50c kull sitt hur (Dok'C'), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaci iggib fis-suq miftuh.

3. L-esponenti m'ghandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.

4. Ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom biex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ighid l-intimat 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3) (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi zmien perentorju stabbilit min dan L -istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat ihallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond b’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 5 ta’ Ottubru 2021 (fol 24) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom 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 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' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Joseph Debattista (K.I 256555M) datata 24 ta' Novembru 2021 (fol 52) fejn ġie espost:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Illi l-intimat deijem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija coje l-fond enumerat bin-numru 65, Middle Street, Siggiewi moghti lilu b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir- rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta° Malta kif ukoll tal- Att X tal-2009 li jipprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-oghli tal-hajja;

3. Illi l-intimat huwa tabilhaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimat jissodisfa l- kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimat huwa tabilhaqq rikonoxxut bhala kerrej abbazi ta' ligi fis- sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrileva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord,

tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l- istess fond zdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni minn dan I-Onorabbli Bord fil- kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;

6. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal- kawza, l-intimat tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan state illi huwa pensjonant u ma ghandu l-ebda proprjetà ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqsant, l-intimat hija persuna li xierqa ghad-dinjita' tieghu;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghghbu jichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

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.

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 66, Middle Street, Siġġiewi li ppervjena fuqhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Giuseppe u Nicolina Camilleri (fol 3 set seq). L-intimat ilu jokkupa l-fond ai termini tal-Art. 3 tal-Kap. 69 għal żmien twil. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €92.50 kull sitt xhur skont l-irċevuta a fol 11 u 12.

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-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 fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota fit-13 ta' Ġunju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 65 sena filwaqt li martu kellha 55 sena (Dok. A). L-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' persuni b'Diżabilita' (Dok. B). Id-dħul tal-intimat fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 u lanqas dik ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu u ta' martu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg u pensjoni tas-sigurta soċjali li ma jeċċedux il-figuri msemmija. Id-dħul tagħhom fl-2020 kien ta' €26,898 (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 u martu għandhom erba' kontijiet bankarji – tlieta minnhom mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellhom bilanċ ta' €2.33 (kont kurrenti) (Dok. C1), €1,957.17 (kont savings) (Dok. C2), €908.95 (kont savings) (Dok. C3) u kont ieħor mal-Bank of Vallettta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €273.32 (kont savings) (Dok C4). L-intimat għandu wkoll investiment/polza mal-HSBC Life Assurance (Malta) Ltd fil-valur ta' €12,789.69 (Dok. F). Fl-affidavits tagħhom l-intimat u martu jikkonfermaw li m'għandhomx proprjeta' oħra u lanqas savings jew depożiti oħra għajr għal dawk preżentati u qatt ma akkwistaw jew wirtu proprjeta' (Dok. G).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa 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 Reuben Sciortino u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fis-16 ta' Diċembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €450,000 (fol 58 et seq).

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 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 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.

In kwantu għall-perjodu minn meta għandha tiġi applikata ż-żieda, fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi 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

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

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 l-kera 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 sejjer f'dan l-istadju jindirizza r-rikors tat-12 ta' Awwissu 2021 (fol 17) permezz ta' liema intalab ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A(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 tal-kera 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-kaz ir-rapport tal-periti teknici gie pprezentat fil-11 ta' Jannar 2022, filwaqt li dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat giet prezentata fit-13 ta' Ġunju 2022 wara li ngħataw estensjonijiet li ghalihom ma kienx hemm oggezzjoni. Il-Bord josserva madanakollu li fis-seduta tat-8 ta' April 2022, ghalkemm ir-rikorrenti oggezzjonaw ghal

fatt li l-intimat kien rega naqas li jipprezenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi, il-Bord wara li ra r-rikors tad-difensur tal-intimat a fol 70 iddekreta l-istess billi akkorda lill-intimat l-ahhar estensjoni biex jipprezenta l-imsemmija dokumenti sad-differiment li kien imiss u cioe' tat-13 ta' Gunju 2022 haga li l-intimat wettaq u fil-fatt ipprezenta d-dikjarazzjoni tat-test tal-mezzi dakinhar stess seduta stante. Fl-istess seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

Ghalhekk il-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta anke ghaliex il-kawza qeda tigi deciza llum 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 kif jemergu mit-test tal-mezzi (ii) l-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) l-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-risposta tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu 66, Middle Street, Siġġiewi għandha tiġi 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 għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) kull sitt xhur filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi;

4. 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

28 ta’ Ottubru 2022