BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Maria Concetta Grixti (ID 459265M)

vs

Angelo u Margaret konjugi Vella (ID 0773639M) u (0485142M) rispettivament

Kawża Numru : 16
Rikors Numru : 873/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Maria Concetta Grixti (ID 459265M) datat 9 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-mezzanin numru tnax (12), gia' sebgha (7), fi Triq in-Nigret, iz-Zurrieq, bl-arja tieghu.

Illi l-esponenti akkwistat l-istess fond b'wirt minghand missierha Giovanni Farrugia (ara certifikat tal-mewt ta' Giovanni Farrugia bhala **Dok. A**, ricerki ghal testmenti pubblici u sigrieti ta' Giovanni Farrugia bhala **Dok. B** u **Dok. C**, testment unica charta ta' Giovanni Farrugia u Carmen Farrugia fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-10 ta' Gunju 1999 bhala **Dok. D**, u dikjarazzjoni causa mortis relattiva fost ohrajn ghall-fond in kwestjoni bhala **Dok. E**).

Illi l-fond imsemmi ilu mikri lill-intimati bhala dar ta’ abitazzjoni ghal ghexieren ta’ snin, u zgur qabel l-1 ta’ Gunju 1995.

Illi llum il-kera pagabbli ghal dan il-fond hija ta’ mitejn u ghaxar Euro (€210), u dan ai termini ta’ l-Att X tal-2009.

Illi l-kera pagabbli appena msemmija hija baxxa wisq u ma tirriflettix il-kera pagabbli fis-suq illum ghal fond ta’ din ix-xorta.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan I- Onorabbli Bord ghandu fl-istadju inizjali tal-proceduri jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplia tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht I-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn I-1 ta' Jannar u I-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2020.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap. surriferit, jekk il-kerrrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissionijiet mressqa mill-partijiet jippermetti zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Illi di piu' ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. surriferit il-Bord, fi kwalukwe kaz, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u ezamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna I-hlas ta' zieda fl-ammont tal- kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' rikors prezentat skont is-subartikolu (1).

Illi I-esponenti ghandha interess illi dan I-Onorabbli Bord jordna u jwettaq I- ezami tat-test tal-mezzi u jiehu dawk il-provvedimenti li huma mahsuba fl- Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan fost ohrajn sabiex il-kera pagabbli mill-kerreija tkun wahda li tirrifletti bl-eqreb mod possibbli skond il-ligi il-kera li hija pagabbli ghal post bhal dak odjern fis-suq tal-lum.

Ghaldaqstant, I-esponenti bil-qima titlob lil dana I-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi I-intimati hum l-inkwilini tal-esponenti fil-fond ossia mezzanin numru tax (12), gia' sebgha (7), fi Triq in-Nigret, iz- Zurrieq, bl-arja tieghu, u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t- Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-istess Angelo u Margaret konjugi Vella (ID 0773639 (M) u 0485142 (M) rispettivament ai termini ta' I- Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, skond dawk il- provvedimenti li dana I-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba I-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat- test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kull ligi ohra rilevanti, jirrevedi I-kera ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad- dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal kera.

4. Kemm-il darba wkoll I-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il kera mizjuda u riveduta abbazi tat-talba precedent tibda tithallas waqt il-pendenza tas-smiegh tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba I-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwestjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan I-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm isehh tali zgumbrament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ora spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 4 ta' Jannar 2022 (fol 30) 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 l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika 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' Angelo (K.I 0773639m) u Margaret (K.I 0485142M) konjugi Vella datata 4 ta' Jannar 2022 (fol 33) fejn ġie espost:

1. Illi fl-ewwel lok l-intimati jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond 12, Triq in-Nigret, iz-Zurrieq u li ilhom jghixu f'tali fond mill-inqas hamsin (50) sena.

2. Illi fit-tieni lok u kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Legislazzjoni Sussidarja. 16.11) stante li l-mezzi taghhom ma jaqbzux il-parametri stabbiliti mill-Ligi.

3. Illi rigward it-tielet talba u sabiex tigi stabbilita il-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti huma t-tnejn pensjonanti u m'ghandhom l-ebda residenza ohra u konsegwentament, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna ghandha tkun wahda li tidhol fis-sehh b'mod gradwali u f'ammont li ma jaqbizx ir-rata massima ta' 2% stabbilita mill-Ligi.

4. Illi l-esponenti m'ghandhomx jinkombu spejjez ghal dan il-proceduri.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

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.

Sema lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2022.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 12 gja 7 Triq in-Nigret, Zurrieq f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombraw mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta li l-esponenti hija proprejatarja tal-fond in meritu li ppervjena lilha b'wirt minghand missierha Giovanni Farrugia skond testment unica charta fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-10 ta' Gunju 1999 (Dok. D – fol 10) u dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva (Dok. E – fol 23). Il-fond imsemmi jinsab mikri bhala dar ta' abitazzjoni lill-intimati u hekk ilu ghal ghexieren ta' snin, qabel l-1 ta' Gunju 1995. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti (Dok F – fol 60).

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 tat-12 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 81 u 78 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul tagħhom fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tas-sigurta socjali fl-ammont ta' €9,910 (Dok AV 3).

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 ghandu kont wiehed mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanc ta' €13,174 (Dok E). Il-Bord ra wkoll ix-xhieda ta' Godwin Vella, bin l-intimati, li xehed fil-25 ta' Marzu 2022 u spjega c-cirkostanzi dwar it-tranzazzjoni li sehhet fil-kont bankarju tal-intimati f'Settembru 2019. Godwin Vella xehed ukoll fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2022 prodott mir-rikorrenti fejn xehed illi fid-dar in meritu joqghodu l-genituri tieghu l-intimati u hu li ghandu 55 u huwa pensjonant.

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-intimati 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 Elena Borg Costanzi u Diane Marie Psaila (fol 36 et seq), **li wara li aċċedew fil-fond fis-16 ta' Marzu 2022 stmawh fil-valur ta' €300,000**. Il-Bord ra wkoll id-domandi ta' kjarifika mressqa lill-periti teknici mill-attrici (fol 61) u r-risposti tal-istess periti teknici a fol 62 et seq fejn zammu ferm il-kostatazzjonijiet taghhom. 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' tlett mitt elf ewro (€300,000).**

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.

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

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

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

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Jannar 2022 u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Marzu 2022. Fis-seduta tal-25 ta' Marzu l-kawza giet differita *inter alia* ghall-ezami tar-rapport u in segwitu gew prezentati domandi ta' kjarifika mill-attrici lill-periti teknici f''Mejju 2022 li gew imwiegba mill-istess membri teknici f'Gunju 2022. Fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

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

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix

[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 lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

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

Applikati 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 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' €6,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

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 attrici

2. Jilqa t-tieni talba.

3. Jilqa in parte t-tielet talba billi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) 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' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

4. Jichad ir-raba' talba.

5. Jichad il-hames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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