BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Novembru 2023

Mary Mifsud (ID 784558M), Ronald Mifsud (ID 140683M) u Diana Mifsud (ID 453984M)

vs

Tarcisio Micallef (ID631352M) u Doris Micallef (ID 0129356M)

U

l-Awtorita' tad-Djar

Kawza Numru: 13
Rikors Numru: 360/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Mary Mifsud (ID784558M), Ronald Mifsud (ID140683M) u Diana Mifsud (ID453984M) datat 26 t'April 2022 fejn gie premess:

Illi Mary Mifsud hija l-uzufruttwarja tal-fond 55 Triq Guze' Galea, Qormi, filwaqt illi Ronald Mifsud u Diana Mifsud huma n-nudi propjetarji tal-istess fond.

Illi Mary Mifsud kienet wirtet dan il-fond minghand missierha Carmelo Vella, li miet fil-31 ta' Jannar 2012, u ommha Giuseppa Vella, xebba Camilleri, li mietet fl-4 ta' Novembru 2000, u dan kif jirrizulta mill-kawza mortis tal-istess. Il-causa mortis ta'

Carmelo Vella hija datata 7 ta' Novembru 2012 u hija in atti Nutar Mario Bugeja, hawn annessa bhala Dok. A u l-causa mortis ta' Giuseppa Vella hija datata 23 ta' April 2001 u hija in atti Nutar Mario Bugeja, hawn annessa bhala Dok. B.

Illi permezz ta' att ta' donazzjoni datat 24 ta' Marzu 2021, l-istess attrici Mary Mifsud kienet iddonat in-nuda tal-istess propjeta', 55 Triq Guze' Galea, Qormi, liz-zewg uliedha, Ronald u Diana, f'ishma ndaqs bejniethom u dan kif jirrizulta mill-att ta' Donazzjoni in atti Nutar Mario Bugeja, hawn anness bhala Dok. C.

Illi fis-sena 1978, Carmelo u Giuseppa Vella kienu krew il-fond 55 Triq Guze' Galea, Qormi lill-konvenuti Tarcisio u Doris Micallef, versu l-kera annwali ta' LM110, (i.e. €256).

Illi din il-kera baqghet hekk sa' Lulju 2016 meta saret €274 fis-sena, imbaghad f'Lulju 2018 saret €280 fis-sena, f'Jannar 2019, saret €292 fis-sena u f'Jannar 2022 saret €300 fis-sena, u dan kif jirrizulta wkoll minn kopja ta' rcevuti recenti hawn annessi hala Dok. D.

Illi din il-kirja hija rrizorja u bl-ebda mod ma tohloq bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u s-sidien issa ilhom snin shah jigu mcahhda minn kera gusta li tirrifletti l-valur tas-suq.

Illi l-intimati jokkupaw il-fond 55 Triq Guze' Galea, Qormi bhala abitazzjoni taghhom u l-kirja taghhom bdiet qabel l-1995 u ghadhom jokkupaw l-istess fond bis-sahha tal-applikazzjoni tal-Kap. 69.

Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 l-atturi ghandhom dritt li l-kera tal-fond 55 Triq Guze' Galea, Qormi tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar tal-abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u sabiex jigu stabiliti regoli godda rigward il-kera.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost jghidu l-Intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi, dan L-Onorabbli Bord m'ghandux:

(i) Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati Micallef għall-fond numru 55, Triq Guze' Galea, Qormi waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

(ii) Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati Micallef ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

(iii) F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati Micallef jivvakaw mill-fond 55, Triq Guze' Galea, Qormi, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors

jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati Micallef u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

(iv) F'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna r-reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorita` tad-Djar datata 17 ta' Awwissu 2022 (fol 18) fejn gie eccepit:

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 il-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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet

hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Tarcisio (KI 631342M) u Doris (KI 0129356M) konjugi Micallef datata 17 ta' Awwissu 2022 (fol 21) fejn gie eccepit:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;*

2. *Illi l-esponenti m'għandhom ebda propjeta 'oħra fejn huma jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;*

3. *Illi l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw propjeta ' residenzjali oħra u dan stante l-eta 'tagħhom li ma jippermettulhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisti biss f'pesnjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.*

4. *Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibgħatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi l-esponenti krew il-fond fi stat ta' ġebel u saqaf, u kienu huma stess illi ħalsu minn buthom l-għamara u finituri kollha tal-kmarar inkluż il-mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżommu l-fond f'kundizzjoni tajba;*

7. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm -il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma 'fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament;*

8. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta 'tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond.*

10. *Illi f'kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx itbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħax tiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma biss issa ngunti in subizzjoni.

Salv risposti ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Gunju 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-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 55, Triq Ġuże Galea, Ħal Qormi f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Mary Mifsud hija użufruttwarja tal-fond filwaqt li r-rikorrenti l-oħra huma n-nudi proprjetarji. Filwaqt li Mary Mifsud kienet wirtet l-imsemmi fond minn missierha, ir-rikorrenti l-ohra akkwistaw il-fond de quo b'donazzjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-24 ta' Marzu 2021 mingħand ommhom, l-istess Mary Mifsud. Il-fond kien inkera lill-intimati fl-1978 u l-kera kurrenti hija ta' €300 fis-sena. Il-Bord ra wkoll id-dokumenti annessi mar-rikors promotur dwar it-titolu (fol 4 et seq).

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 dwar it-test tal-mezzi prodotti permezz ta' nota tal-5 ta' Mejju 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 68 u 65 sena. Id-dħul tagħhom fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fl-2021 kien jikkonsisti f'pensjonijiet ta' €12,579 u €7,610 li flimkien jagħmlu €20,189.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati għandhom tlett kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2021 kellhom bilanċ ta' €120.55, €870.89 u €0.75.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew 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) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) u l-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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 David Pace u l-Perit Melanie Spiteri**, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Art. 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Teknici tiegħu ta' €200,000.**

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-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.

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-kawża 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 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 il-periti tekniċi ppreżentaw ir-rapport tagħhom fi Frar 2023 u l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Mejju 2023. Fis-seduta tas-16 ta' Gunju 2023 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 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 jemerġu mit-test tal-mezzi tagħhom (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

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

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' €4,000 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jiċħad l-ewwel talba

2. Jilqa' t-tieni talba.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jilqa' in parte r-raba 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 ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

5. 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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Novembru 2023