BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 5 ta' Dicembru 2024

Kevin Attard (KI 310676M)

vs

Gude Varda (KI 647254M)

Numru fil-Lista: 4
Rikors Numru: 234/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Kevin Attard (KI 310676M) datat 15 ta' Marzu 2022 fejn ġie premess:

1. *Illi l-esponenti huwa sid tal-fond Victoria Builiding Flat 5 Triq Testaferrata Ta Xbiex, liema fond huwa koncess b'titolu ta' kera lill-intimata;*

2. *Illi l-intimata tħallas kera lill-esponenti ta' erba mija u hamsin euro [Euro450] kull sena;*

3. *Illi ma' hemmx dubju li l-ammont ta' kera li qed ikollu jaccetta l-esponenti jikkonstitwixxi piz sproporzjonat fuqu ghall-beneficcju uniku tal-intimata;*

4. *Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u emendi introdotti ricentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti nghata il-jedd sabiex jipprezentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitlob li l-kera tigi*

riveduta ghal ammont li ma' jeccedix it-tnejn fil-mija [2%] fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjooni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jigi presentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera;

5. *Illi l-esponenti gharraf lill-intimata b'itta legali dwar id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u bl-emendi susegwenti;*

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex , ma' ghandux dan l-Onorabbli Bord ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:-

1] Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' erba mija u hamsin ewro [450] kull sena ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mijja [2%] is-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond mikri u cioe l-fond Victoria Buildings Flat 5 Triq Testeferrata Ta' Xbiex;

2] Konsegwentement jordna lill-intmata sabiex tibda thallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill- 1 ta' Marzu 2022 u dana bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddisponi s-subinciz {7} tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3] Jistabilixxi kwalsiasi kundzzjonijiet ohra tal-kera li jistghu jkunu mehtiega u desiderabbli skond iċ-ċirkostanzi;

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord jghogbu jaghti u bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni;

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 20 ta' Frar 2023 (fol 11) fejn ġie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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-inkwilin tissoddisfa 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-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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' Gude Varda K.I. 647254M datata 24 ta' Frar 2023 (fol 14 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

I. *ILLI, in linea preliminari, r-rikorrent ghandu jressaq prova cara u skond il-ligi tal-interess guridiku tieghu f'din l-istanza, ossija tat-titolu tieghu fuq il-fond ossija Victoria Building, Flat 5, Triq Testaferrata, Ta' Xbiex;*

II. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti hija mara anzjana li tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna, u ghalhekk l-istess esponenti tissodisfa bis-shih l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), biex b'hekk m'ghandhiex tigi kostretta tivvaka l-fond fejn hija tirrisjedi, ossija Victoria Building, Flat 5, Triq Testaferrata, Ta' Xbiex;*

III. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi kera ghola minn dik li bhalissa thallas l-esponenti, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha tal-ligi, flimkien ma' fatturi ohrajn inkluz, izda mhux biss, l-eta' u l-istat finanzjarju tal-esponenti, anke ghaliex l-istess esponenti m'hijiex f'posizzjoni li thallas il-massimu ta' kera permessa mill-ligi;*

IV. *ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrent hija nfondata fil-fatt u fid-dritt inkwantu hija ntiza sabiex tigi applikata rata ta' kera riveduta retroattivament, ossija mill-1 ta' Marzu 2022, f'cirkostanzi fejn, jekk dan il-Bord jaghzel illi jirrevedi r-rata ta' kera kif qieghed jitlob ir-*

rikorrent, tali revizjoni ghandha semmai tibda tapplika biss mid-data tas-sentenza ta' dan il-Bord;

V. *ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti temmen illi, fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan il-bord, ghandha twiegeb l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha, u mhux l-esponenti;*

Salv risposti ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 tal-fond Victoria Building, Flat 5, Triq Testaferrata, Ta' Xbiex f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond in meritu li hu mikri lill-intimata.

Għalkemm kien ikun aktar idoneju kieku l-attur ippreżenta provi dokumentarji dwar il-provenjenza tat-titolu, il-Bord jinnota li l-intimata, nonostante li fl-ewwel eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li l-intimat irid iġib ġrova tat-titolu, in effetti ma tikkontestax il-fatt li l-attur huwa sid il-kera kif jirrizulta mill-affidavit tagħha a fol 31 fejn tirreferi għar-rikorrent bħala *"s-sid tal-post illi ngħix fih"* u għall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa biżżejjed stante li a tenur tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 id-dritt ta' azzjoni relattiv għal din it-tip ta' kawża hu mgħoti lil 'sid-il-kera'. Dan qed jingħad anke fl-isfond tal-fatt li l-intimata ssottomettiet lilha nnifisha għat-test tal-mezzi u ddikjarat fin-nota ġuramentata tagħha li hija tissodisfa t-test tal-mezzi għal finijiet ta' din l-azzjoni u kwindi aċċettat in-natura tal-azzjoni in meritu. Għalhekk il-Bord iqis li t-titolu tal-attur għal fini ta' din l-azzjoni hu soddisfatt.

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 emenda l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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-intimata titqies 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-meżżi prodotti mill-intimata permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tal-14 ta' April 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 67 sena. Id-dħul tagħha fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni u benefiċċji soċjali fl-ammont ta' €10,106.

In kwantu għall-kapital, dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha biss kont bankarju wieħed mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €877.

Mill-atti jirriżulta li l-intimata hija miżżewwġa lil Emmanouil Vardas (ċertifikat taż-żwieġ Dok D). Madanakollu mill-affidavit tagħha (fol 31) joħroġ illi għalkemm hija żżewwġet fit-2 ta' Frar 1974 u marret tgħix il-Greċja ma' żewgha, hija telqet mill-Greċja mingħajr ir-raġel tagħha circa 3 snin wara ż-żwieġ u cioe' fin-1977 u ilha minn dak iż-żmien mingħajr ebda kuntatt kwalunkwe mal-istess żewgha b'mod għalhekk li l-intimata ilha minn dak iż-żmien *de facto* separata minnu. Dan il-fatt ma ġie bl-ebda mod ikkontestat u għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li mhux meħtieġ li jiġu ppreżentati t-test tal-mezzi ta' zewġ l-intimata għal fini ta' din l-azzjoni. Dan qed jingħad anke għaliex mir-rikors promotur stess jirriżulta li l-attur *qua* sid il-kera jgħaraf biss lill-intimata bħala inkwilina filwaqt li matul il-proċeduri ma tressqet ebda prova li żewġ l-intimata b'xi mod qed jivvanta jew għandu xi titolu ta' inkwilinat fuq il-fond in meritu.

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-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).

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha tgħola, 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 Alan Galea u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €150,000 (fol 23).**

L-attur ressaq numru ta' domandi ta' kjarifika lill-Periti Teknici (fol 42) li huma rrispondew permezz ta' nota tal-10 ta' Ġunju 2024. Il-periti teknici żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi ta' kjarifika.

Il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:-

> *23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*
>
> *(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*
>
> *(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:*
>
> *Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.*
>
> *(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.*
>
> *(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.*

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom u baqgħu jsostnu l-istess fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' **€150,000.**

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.*

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 l-Kera 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)

Inoltre 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** 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 12B 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".

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 jemerġu 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' €3,000 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-risposti tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi *in parte* fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal tlett elef Ewro (€3,000) 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 għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,500 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata inkwilina tħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita.

2. Kwantu għat-tielet talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta’ provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

5 ta’ Dicembru 2024