# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Seduta tal-llum 5 ta' Diċembru 2024**

**Doris Galea (KI:210754M), George Pulis (KI: 181955M), Anna Bianco (KI: 668957M), Carmen Pulis (KI: 393869M) armla minn Louis Pulis, personalment u ghan-nom u in rapprezentanza ta' bintha minuri Marouska Pulis (KI: 139506L), Isabel Pulis (KI: 350397M), Grazziella Pulis (KI: 301496M), Raymond Pulis (KI: 188165M), Antonia Sladden (KI 473168M) u Joseph Pulis (KI: 574056M), ulied il-mejtin Salvatore Pulis u Maria xebba Mifsud, John Mifsud (KI: 262240M), u George u Simon ulied il-mejjet Joseph Mifsud**

**vs**

**Joseph Guazzo (KI: 784238M)**

**Numru fil-Lista: 7**
**Rikors Numru: 698/22 NB**

**Il-Bord,**

**I. PRELIMINARI**

**Ra r-Rikors ta' Doris Galea (K.I. 210754M) et, datat 24 ta' Awwissu 2022 fejn ġie premess:**

*Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-fond bl-isem ta' Adonis u bin-numru 45, fi Triq Paola, Tarxien. Il-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u skadietfi Frar 2022;*

*Illi l-esponenti jidirlhom li l-kera prezenti ta' mija u ghaxar Ewro (110.00) kull sitt xhur li hija l-kera vigenti ma tirriflettix il-prezz tas-suq u ghalhekk hemm lok ghar-revizzjoni taghha skond il-Ligi;*

*Illi l-kera hija wahda li bdiet tiddekorri qabel is-sena 1995;*

*Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:*

*i. Jistabbilixxi jekk l-intimat jikkwalifikax biex ikompli jikru l-fond bl-isem ta' Adonis u bin-numru 45, fi Triq Paola, Tarxien;*

*ii. F'kaz li jikkwalifikaw, jordna revizzjoni tal-kera b'awment sa tnejn fil-mija (2%) skond il-valur tal-istess propjeta b'effett mill-iskadenza li jmiss taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni, u dan bil-valutazzjoni stabbilita tal-periti tal-Bord;*

*iii. Jistabbilixxi kundizzjonijiet godda ta' kera ghall-fond bl-isem ta' Adonis u bin-numru 45, fi Triq Paola, Tarxien;*

*iv. F'kaz li l-intimat ma jikkwalifikax biex jibqa' jikri l-fond, jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien qasir u perentorju;*

*v. Jaghti kwalunkwe provvedimenti li jidirlhu xerqa u opportuni fic-cirkostanzi.*

**Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 22 ta' Novembru 2022 (fol 47) 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' Joseph Guazzo KI 0784238M datata 13 ta' Jannar 2023 (fol 53 u 54) fejn ġie eċċepit:**

*1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu legali validu tagħhom fuq il-fond bl-isem Adonis, Numru 45, Triq Paola, Tarxien, li fuqu qegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jisħaq illi hu jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva illi għandu mezzi finanzjarji limitati u dan ser ikun ipprovat fil-mori ta' din il-kawża;*

*4. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jitlob li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera, tali reviżjoni għandha tiġi ikkalkulata abbażi tad-dħul baxx u limitat tal-intimat;*

*5. Illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li ż-żieda fil-kera ma tkunx iżjed mir-rata ta' 2% stabbilita mil-Liġi, iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u / jew b'rati miżjuda gradwalment u dan hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;*

*6. Illi t-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda tenut kont li l-esponent jissodisfa sia l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

*7. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u f'kull każ u għalhekk, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.*

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.**

**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

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 ossia Adonis numru 45 Triq Paola Ħal Tarxien f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat mill-intimat b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €110 kull sitt xhur.

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* mill-eredita ta' George Mifsud li miet fis-17 ta' Jannar 1957 u ħalla l-istess fond lil uliedu Maria miżżewġa Pulis, Giuseppi u Giovanni aħwa Mifsud (fol 4 *et seq*). Inoltre l-Bord josserva li l-intimat jgħaraf lir-rikorrenti bħala sid il-kera kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera esebit minnu bhala Dok JG 1 (fol 92 *et seq*). Għall-finijiet ta' din l-azzjoni dan huwa bizzejjed stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 id-dritt ta' azzjoni relattiv għal din it-tip ta' kawża huwa mgħoti lil 'sid-il-kera'. Dan qed jingħad anke fl-isfond tal-fatt li l-intimat issottometta lilu nnifsu għat-test tal-mezzi u ddikjara fin-nota guramentata tieghu li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi għal finijiet ta' din l-azzjoni u kwindi accetta n-natura tal-azzjoni in meritu. Għalhekk il-Bord hu soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti għal din l-azzjoni.

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 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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 tal-intimat prodotti permezz ta' nota datata 23 ta' Marzu 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat kellu sena 82. Id-dħul tiegħu fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni u benefiċċji soċjali fl-ammont ta' €12,288 hekk kif jidher minn Dok B.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Il-kapital tiegħu jikkonsisti f'kont wieħed savings mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €9,244 fl-aħħar ta' Diċembru 2021.

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-intimat jissodisfa 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 Bernice Van Dijk u l-Perit Cleaven Tabone, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €260,000 (fol 62)**.

L-atturi ressqu numru ta' domandi ta' kjarifika lill-Periti Teknici (fol 83) u kif ukoll rapport *ex parte* tal-Perit Hector Zammit (fol 76 *et seq*) li ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €290,000. Il-periti teknici wieġbu għad-domandi ta' kjarifika tal-atturi permezz ta' tweġibiet ippreżentati fit-23 ta' April 2024 (fol 84 *et seq*) filwaqt li żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom.

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 fehema anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €260,000.**

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).*

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."*

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

*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 hawnhekk iqis li hu relevanti li jiġi trattat il-punt sollevat mill-intimat u cioe' dwar ix-xogħol li huwa wettaq u l-ispejjez li huwa jgħid li nefaq fil-fond tal-atturi kemm ilu jabita fih kif jirriżulta mill-affidavit tiegħu (fol 90). Dawn kienu jinkludu bini ta' tmint ikmamar, sistema tad-dawl, ilma u bdil ta' katusi, madum u tiswijiet fis-soqfa, tibjid u manutenzjoni u kif ukoll għamara.

Hawnhekk issir referenza għall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawza **Mary Mifsud vs Stephen Borg (Rik Nru: 63/2019 JD)** deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

*Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ..... Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti, jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a benefiċċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.*

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-ħsieb u jaghmlu tieghu. Fuq l-istess vena hija s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Demircan Holdings Limited vs Alfrida Camilleri (Rik Nru 363/21 CG)** deċiża fit-13 ta' Marzu 2023 fejn ingħad li l-miljoramenti ġew gawduti mill-inkwilini waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond u kwindi ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għal kwalunkwe kalkolu ta' awment fil-kera. Intqal hekk:

*Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-lista ta' spejjeż li saru fil-fond in kwistjoni annessa mal-affidavit ta' Saviour Camilleri, minn liema lista jirriżulta illi l-konjugi Camilleri nefqu madwar għoxrin elf ewro (€20,000) f'dawn l-aħħar sebgħa u tletin (37) sena li ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi tali spejjeż saru għal miljoramenti li ġew gawduti mill-familja Camilleri waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni u kwindi ma*

*jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għal kwalunkwe kalkolu ta' awment fil-kera.*

Imbagħad fis-sentenza fl-ismijiet **Christine Borg et vs Paul Madiona et (Rik Nru 307/22 JG)** deċiża fil-31 ta' Mejju 2023 ingħad li l-inkwilini tal-kirjiet protetti kienu konxji li meta bdiet il-lokazzjoni dawk il-miljoramenti kienu qegħdin isiru għall-benefiċċju tagħhom biss għaliex il-possibilitá ta' żgumbrament tagħhom matul ħajjithom mill-fond kien wieħed verament remot. Dan naturalment apparti kunsiderazzjonijiet ġenerali li joħorġu mill-Kodiċi Ċivili.

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 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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,200 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, l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa 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 ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) 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' €2,600 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat inkwilin sabiex iħallas 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 ir-raba u l-ħames talbiet.

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.**

**Noel Bartolo**
**Maġistrat**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Reġistratur**

**5 ta' Diċembru 2024**