BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Jesmond Debono (K.I Nru 417471M)

U

Joseph Debono (K.I Nru 420172M)

Vs

Anthony Agius (K.I Nru 94156M)
Awtorita tad-Djar

Kawża Numru : 12
Rikors Numru : 528/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Jesmond Debono (K.I Nru 417471M) u Joseph Debono (K.I Nru 420172M) datat 24 ta' Awwissu 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti Jesmond u Joseph ahwa Debono huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru disgha u ghoxrin [29] Triq Grognet, Mosta.

2. Illi originarjament il-fond in kwistjoni kien gie akkwistat miz-zija ta' l-esponenti u cioe Carmela Sant u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marius Said tat-tmintax ta' Gunju tas-sena elf disa mija disgha u hamsin [18/06/1959]

kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'A'.**

3. Illi Carmela Sant mietet nhar it-tnax ta' Awwissu tas-sena elf disa mija sitta u disghin [12/08/1996] kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'B'** u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tlieta u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa mija disgha u tmenin [23/01/1989] hija nnominat u stitwixxiet hbala eredi univeresali taghha lill-esponenti u cioe Jesmond u Joseph ahwa Debono f'porzjonijiet indaqs bejniethom, kif jirrizulta mit-testment li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'C'.**

4. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti lil Francesco sive Francis Agius bil-kera mizera ta' Lm10.00c fis-sena, pagabbli kull sitt [6] xhur bil-quddiem, u illum bil-kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi Francesco Agius gie nieqes u stante li l-intimat Anthony Agius kienet ghadu jghix mieghu fil-gurnata tal-mewt tieghu, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu dritt li jibqa jghix fil-fond b'kera mizera.

6. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

7. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2020.

8. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Anthony Agius [K.I. Nru 94156M] huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru disgha u ghoxrin [29] Triq Grognet, Mosta u jikkwalifikaw bhala kerrejj 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 huwa ntitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru disgha u ghoxrin [29] Triq Grognet, Mosta u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 22 ta' Settembru 2021 (fol 20) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipprocudu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunta Carmela Sant.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U

ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin 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 tun 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 tal-Intimat Agius Anthony (Detentur tal-Karta tal-Identita’ numru 0632539M) (fol 17) fejn gie espost:

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

2. Fl-ewwel lok, l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta’ imsemmija cjoe 29, Triq Grognet, Mosta inghatat lilu b’titolu ta’ kera;

3. Illi l-ammont ta’ kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Agius Anthony dejjem gie accettat mir-rikorrenti;

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

5. Illi, ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jaghtu dan il-fond b’kiri (vide **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et,** deciza nhar it-13 ta’ April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimat u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawza tar-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, inkluz li jbieghu l-fond;

6. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrlevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4 A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jaccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

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

8. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi huwa pensjonat u ma ghandu l-ebda propjeta' ohra jew assi kapitali li jissupera l-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni socjali biex ikollu akkomadazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' tieghu;

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

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

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża 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. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 29, Triq Grognet, Mosta li akkwistaw mill-wirt ta' zijithom Carmela Sant (Dok. A – fol 4) li mietet fit-12 ta' Awwissu 1996 (Dok. B – fol 7). Il-wirt ta' Carmela Sant iddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Marius Said tat-18 ta' Ġunju 1959 (Dok. C – fol 8) fejn hija nnominat lir-rikorrenti bħala l-unika eredi tagħha.

Il-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri mis-sidien preċedenti lil Francesco sive Francis Agius bil-kera ta' Lm10 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Meta Francesco Agius ġie nieqes, l-intimat Anthony Agius kien għadu jgħix miegħu fil-ġurnata tal-mewt tiegħu u ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kellu dritt jibqa jgħix fil-fond bl-istess kera. Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' Jesmond Debono ppreżentat fis-26 ta' Ottubru 2021 (fol 23). Il-kera mħallsa fil-preżent hija ta' €215 fis-sena (fol 25 – ricevuta tal-kera mad-dokumenti tat-test tal-mezzi).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta ppreżentata fil-5 ta' Ottubru 2021 (fol 17) l-intimat iddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti permezz ta' zewg noti ppreżentati fl-14 ta' Ottubru 2021 u 11 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 64 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tiegħu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar u assistenza għal mard li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tiegħu kien ta' €14,943.06.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti eżebiti l-intimat għandu kont bankarju wieħed mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €4,147.37.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa l-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 Philip Grech u l-Perit Valerio Schembri (fol 28) **li wara li aċċedew fit-2 ta' Diċembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €450,000.**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawżi 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.

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll 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 tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

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

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

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

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 (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' €9,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Anthony Agius (K.I. 94156M) huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 29, Triq Grognet, Mosta.

2. Jilqa' t-tieni talba u in parte t-tielet talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-fond bin-numru 29, Triq Grognet, Mosta għandha tiġi riveduta għal disat elef Ewro (€9,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jichad ir-raba' talba.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Mejju 2022