BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Catherine armla ta' Dr. Humbert Grech, Karti tal-identita` 74540G

Martin Grech, Karti tal-identita` 514773M

Vs

Rose Bartolo

b'notifika addizzjonali lill-Awtorita` tad-Djar

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 168/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Catherine Grech u Martin Grech datat 11 ta' Gunju 2021 fejn gie premess:

Illi huma proprjetarji fis-sens li Catherine Grech hija użufruttwarja mentri Martin Grech huwa proprjetarju tan-nuda proprjetà tal-fond 23 St Anthony Street, B'kara BKR4900;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Rose Bartolo, liema kirja ilha fis-seħħ minn ferm qabel l-1995 u għalhekk hija "kirja kkontrollata" għall-finijiet tal-liġi;

Illi l-kera li attwalment qegħda titħallas mill-intimati hija ta' €210 (mitejn u għaxar euro) fis-sena li titħallas fl-ewwel ta' Novembru ta' kull sena bil-quddiem;

Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju;

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu rwieħhom mid-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li:

a. Fl-ewwel stadju, bl-applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera tal-fond 23 St Anthony Street, B'kara BKR4900 waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors; u

Fis-sentenza finali li tingħata fuq dan ir-rikors,

b. japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera sal-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2021, sa massimu ta' għaxart elef euro (€10,000) fis-sena; u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilina; u

c. f'każ li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors a spejjeż tal-intimati.

Bir-riżerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 7 ta' Lulju 2021 (fol 6) 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 jig 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 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa 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 1-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.

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

Ra r-risposta ta' Rose Bartolo (ID 0152754M) datata 22 ta' Lulju 2021 (fol 9) fejn gie eccepit:

1. Illi l-atturi qabel xejn ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom tal-propjeta' u li huma s-sidien unici tal-fond in kwistjoni u cioe tal-fond 23, li jinstab fit-triq St Anthony, f'Birkirkara;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti Catherine Grech illum tircievi kera ghal fond mertu tal-kawza kull sitt xhur li jithallsu mill-esponenti fl-ewwel ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju (u mhux fl-ewwel ta' Novembru kif erronjament miktub f'paragrafu 3 tar-rikors promotur) li tenut kont ic-cirkostanzi tal-llum u c-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi kera gusta tant hu hekk illi f'Jannar ta' din is-sena is-Sinjura Grech accettat il-kera tal-esponenti u sahansitra iffirmat il-ktieb tal-kera fejn accetat il-kera versu l-ammont ta' Eur 105 ghal-perjodu minn l-ewwel ta' Jannar 2021 sat-30 ta' Gunju 2021 (kopja awtentika annessa u mmarkata bhala Dok RB1);

3. Illi fil-fatt l-esponenti kienet mahsuda u mhassba meta irceviet lura l-flus tal-kera li kienet baghtet lill-esponenti fl-indirizz indikat mill-esponenti bhalma kienet dejjem taghmel ghal dawn l-ahhar tlettin sena u konsgwentament minhabba dan ir-rifjut minn naha tal-attrici Catherine Grech il-kera ghal perjodu ta' Lulju 2021 sa

Dicembru 2021 giet iddepozitata fir-Registru tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu numru 1859/2021;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabillit fir-Regolamenti tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant it-tielet talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

5. Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati hafna. L-introjtu taghha jikkonsisti biss fil-pensjoni u xi ftit savings li zammet ghal uzu taghha fi zmien xjuhita u kwindi:

6. (a) dwar l-ewwel talba, l-Bord ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti ghal awment tal-kera tal-fond waqt il-pendenza tas-smiegh tar-rikors ghaliex l-introjtu tal-esponenti, u cioe ta' mara armla u anzjana huwa limitat immens u peress illi l-intimata Catherine Grech accetat il-kera f'Jannar ta' din is-sena hija lanqas lahqet ghamlet pjan jew hsieb li kien hemm possibilita' ghal hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera u di piu' dina t-talba hija wahda intempestiva se mai dina ghandha ssir permezz ta' rikors fil-waqt opportun; u

(b) dwar it-tieni talba, jigi relevat illi f'kaz li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi, certament jezitu l-estremi sabiex l-Bord juza d-diskrezzjoni tieghu sabiex ai termini tas-subartikolu 2 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 jimponi ammont ta' kera mhux fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju tal-propjeta li, skond ir-rikorrenti stess, huwa ta' Eur 130,000 (ittra mibghuta lill-esponenti datata 12 ta' Dicembru 2018 li juri l-valur lokatizzju tal-fond skond l-atturi- Dok RB2); u in oltre ma' hemmx lok ta' xi tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja hekk kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

8. Bl-ispejjez mitluba mir-rikorrenti kontra l-istess rikorrenti, minn issa mharrkin in subizzjoni

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 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 tal-fond 23, St. Anthony Street, B'Kara

f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex tizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-uzufruttwarja u s-sid tan-nuda proprejata tal-fond in meritu in segwitu ghall-mewt ta' Dr. Humbert Grech, zewg ir-rikorrenti Catherine Grech u missier ir-rikorrenti Marftin Grech u dan kif jirrizulta mill-kuntratt, testment u causa mortis relattivi esebiti mir-rikorrenti b'nota tal-11 ta' Awwissu 2021 (fol 15 et seq).

Il-fond huwa okkupat mill-intimata u hekk ilu ghal qabel in-1995 u fil-prezent tithallas kera ta' €210 fis-sena. L-intimata tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.

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

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

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tas-27 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Rose Bartolo kellha 66 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghha fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti biss minn pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kien fl-ammont ta' €10,347 (Dok RB 9).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha s-segwenti kontijiet:

Kontijiet mal-Bank of Valletta PLC:
Dok RB 7.1 – Kont kurrent b'bilanc ta' €714
Dok RB 7.2 – Kont fixed b'bilanc ta' €10,000
Dok RB 7.3 – Kont fixed b'bilanc ta' €4,500

Kontijiet mal-HSBC Bank (Malta) PLC:
Dok RB 8.1 – Kont b'bilanc f'Dicembru 2020 ta' €2451

Dok RB 8.2 – Kont fixed b'bilanc ta' €10,000.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata anness mat-test tal-mezzi.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-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) 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 Marie Louise Caruana Galea u David Pace (fol 52), **li wara li aċċedew fil-fond fil-11 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €240,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €240,000.**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%),

ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalita' hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B talKapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola lKera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar).

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

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

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

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

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi minnufih u l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Jannar 2022. Fis-seduta ta' wara li kienet f'Marzu 2022 il-kaz kien matur u fil-fatt thalla ghas-sentezna li qeda tinghata llum. B'hekk il-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qed tigi deciza illum b'mod definittiv. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

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 talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix

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

konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

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

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

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

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

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 jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,800 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. Jichad l-ewwel talba.

2. Jilqa in parte t-tieni talba attrici fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 23, St. Anthony Street, B'Kara għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef tminn mitt Ewro (€4,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jichad it-tielet talba.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar 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' Gunju 2022