BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Ghaqda Muzikali San Guzepp A.D. 1874 (VO/0323)

Vs

Maria Anna Briffa (K.I 0748145M) u l-Awtorita` tad-Djar bhala intervenuta il-procedimenti

Kawża Numru : 43
Rikors Numru : 891/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' l-Ghaqda Muzikali San Guzepp A.D. 1874 (VO/0323) Orginazzjoni Volontarja bin-numru VO/0323, rapprezentata minn Mario Victor Abela (K.I 39573M) datat 12 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-Għaqda r-rikorrenti Għaqda Mużikali San Ġużepp A.D. 1874 rappreżentata mil-President Mario Victor Abela (K.I 39573M), is-Segretarju Eżekuttiv Ryan Vella (K.I

41987M) u t-Teżorier Frank Zammit (K.I 564684M) hija s-sid tal-mezzanin 4, Dun Ġużepp Naudi Għaxaq;

2. Illi dan il-mezzanin ġie akkwistat mil-Għaqda rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ta' nhar il-11 ta' April tas-sena 1994 fl-atti tan-nutar Dottor Herbert Cassar, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok MSG 1;

3. Illi kif jirriżulta mill-att surreferit, fil-perjodu li sar il-bejgħ il-mezzanin kien mikri lil terzi bil-kera ta' tmintax il-lira Maltin (Lm 18) fis-sena u kif jirriżulta mil-kopji tal-ledger book hawn annessi u mmarkati bħala Dok MSG 2A-2F il-fond kien oriġinarjament mikri lil missier il-konvenuta Joseph Briffa u sussegwentament din il-kirja għaddiet għand l-intimata Maria Anna Briffa skont il-liġi, u li preżentament bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi, hija tħallas il-kera ta' ta EUR 104.50 pagabbli kull sit (6) xhur bil-quddiem u li għalhekk il-kera tamonta għas-somma ta' EUR 209.00 fis-sena u dan skont kif jidher mil-kopji mil-ledger tal-kirjiet hawn annessi Dok MSG 3A – 3G).

4. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqha għall-benefiċċju uniku tal-intimata;

5. Illi din il-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija kirja li taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap. 69;

6. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-leġislatur introduċa inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u permezz ta' liema Artikolu l-esponenti ingħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda;

7. Illi ghalhekk l-Għaqda rikorrenti qiegħda ttiftaħ dawn il-proċeduri sabiex issir il-proċedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, u cioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimata ghandha tivvaka entro sentejn.

8. Illi l-Awtorita' tad-Djar qiegħda wkoll tiġi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawża fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-liġi.

9. Illi in vista tas-suespost, qiegħda ssir il-kawża odjerna.

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. Tordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

2. F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, tordna awment/reviżjoni tal-kera attwali fuq il-fond 4, Dun Ġużepp Naudi Ħal Għaxaq liema kera għandha tiżdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi;

3. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, tordna lill-intimata tivvaka mill-fond 4, Dun Ġużepp Naudi Ħal Għaxaq entro sentejn mid-data tas-sentenza jew data verjuri, u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u bir-riżerva: (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex tingħata kera aktar għola pendente lite skont l-artikolu 12B (6); u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex titlob li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 17 ta' Dicembru 2021 (fol 24) fejn gie eccepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. Iridu ukoll juru li huma registrati ufficjalment u regolarment bhala Socjeta u ghaqda.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk wirtu dan il-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 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. Meta il-valur irid isir tal-

fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Maria Anna Briffa (Detentrici tal-Karta tal-Identita Nru 0748145M) datata 12 ta' Jannar 2022 (fol 30) fejn gie eccepit:

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

2. Illi l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija coje l-fond enumerat bin-numru 4, Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq inghatat lilha b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-oghli tal-hajja;

3. Illi l-initmata hija tabilhaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tkkwalifika 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-Bni kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimata hija tabilhaqq rikonoxxuta bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

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

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra

tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onrabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderrazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

6. Bla pregudizzju ghas-suecepit, u kif se jigi muri waqt it-tratazzjoni tal-kawza, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilt fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi hija pensjonanta u ma ghandha l-ebda propjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni socjali biex ikollha akkomadazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha;

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

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

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 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 4, Dun Guzepp Naudi, Ghaxaq f'kaz li l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex tizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-Għaqda r-rikorrenti hija s-sid tal-mezzanin 4, Dun Ġużepp Naudi Għaxaq li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-11 ta' April 1994 fl-atti tan-nutar Dottor Herbert Cassar (Dok MSG 1 – fol 5). Il-fond kien oriġinarjament mikri lil missier il-konvenuta Joseph Briffa u sussegwentament din il-kirja għaddiet għand l-intimata Maria Anna Briffa skont il-liġi, u preżentament tithallas ta' EUR 209.00 fis-sena.

Il-Bord ra wkoll in-nota tar-rikorrenti pprezentata fil-21 ta' Marzu 2022 b'kopja tal-istatut tal-Ghaqda, certifikat tar-registrazzjoni u konferma mahruga mill-Kummissarju ghall-Ghaqdiet Volontarji li ticcertifika li r-rikorrenti hija in konformita mal-Ligi.

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 tat-21 ta' Marzu 2022 u mahlufa dakinhar stess mill-intimata seduta stante quddiem il-Bird, jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Briffa kellha 75 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul tal-intimata fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni fl-ammont ta' €9,285.

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 ghandha total ta' kapital fl-ammont ta' € 82,702 konsistenti fis-somma ta' 72,163 depozitati f'kont savings mal-Bank of Valletta plc (Dok MB 6), is-somma ta' €1,221 depozitata f'savings account mal-Bank of Valletta plc (Dok MB 7), is-somma ta' €6,988 depozitata f'term deposit mal-Bank of Valletta plc (Dok MB 8) u €2329 depozitata f'term deposit mal-bankl of Valletta plc (Dok MB 9).

Waqt ix-xhieda taghha quddiem il-Bord l-intimata kkonfermat li hija m'ghandha ebda proprjeta immobbli.

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 Robert Musumeci u Bernice Van Dijk (fol 39), **li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €215,000**.

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' €215,000.**

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.

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:

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

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

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

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

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

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

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' €4,300 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 talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa in parte t-tieni talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 4, Dun Guzepp Naudi, Hal Ghaxaq, għandha tiġi riveduta u awmentata **għal erbat elef tlitt mitt Ewro (€4,300) 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 (2) skadenzi ossia fis-somma ta’ €2,150 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita’ hawn stabbilta.

3. Jichad it-tielet talba in toto.

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