BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Charles Cirillo (K.I 840451M)
Mariella Gatt (K.I 089265M)
Paul Cirillo (K.I 097858M)

vs

Alfred Zammit (K.I 795839M)
Carmelina Zammit (K.I 36140M) ghal kull interess li jista' jkollha u
L-Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 17
Rikors Numru : 765/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Charles Cirillo (K.I 840451M) et datat 7 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi permezz ta' ftehim datat l-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija, sitta u tmenin (1986), l-intimat Alfred Zammit kien kera l-binja bin-numru mitejn, hamsa u erbghin (245) gewwa Triq D'Argens, il-Gzira, u dan ai termini tal-pattijiet u l-

kundizzjonijiet miftehmin bejn il-partijiet fl-imsemmi kuntratt, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A'.

2. Illi s-sid tal-fond in kwistjoni dakinhar li gie ffirmat il-ftehim surriferit kienet Evellina Cirillo nee' Cilia, detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 288416M, u cioe' omm ir-rikorrenti. L-istess Evillina Cirillo nee' Cilia kienet akkwistat I-imsemmija proprjeta' ai termini ta' kuntratt ta' divizjoni bix-xorti datat il-hmistax (15) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija, tmienja u tmenin (1988) ffirmat bejn I-istess Evillina Cirillo nee' Cilia flimkien ma' hutha ilkoll ulied Vittoria Cilia. Kopja ta' I-istess divizjoni tinsab hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", fejn senjament jinghad illi "Porzjoni ittra 'D' messet lill Evelvn Cirillo u liema porzion tikkonsisti f' ... (b) il-fond terran fil-Gzira f'Rue d'Argens esternament immarkat bin-numru mitejn hamsa w erbghin (245) kif soggett ghar-rata tieahu ta' cens annwu u perpetwu ta' zewg liri Maltija u tlieta u tletin centezmi (Lm.2.33,0)".

3. Illi I -imsemmija Evillina Cirillo kienet mietet nhar it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008), u ai termini tat-testment maghmul minna har il-wiehed u ghoxrin (21) ta' April tas-sena elf, disa' mija, sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, kienet innominat lir-rikorrenti bhala eredi universali taghha. Ghaldaqstant, il-proprjeta' kienet giet mhollija lir-rikorrenti f'sehem ugwali bejniethom, u dan kif ukoll konfermat bil-causa mortis ta' omm ir-rikorrenti insinwat nhar il-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), kola ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'C'.

4. Illi I-kera li kienet tithallas mill-intimati lill-omm ir-rikorrenti kienet dik ta' wiehed u tmenin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€81.53) fis-sena, u bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 li dahal fis-sehh fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u ghaxra (2010), tali kera annwali zdiedet ghal mija, hamsa u tmenin Ewro (€185), u baqghet tizdied kull tliet (3) snin sussegwenti.

5. Illi I -kera annwali li qieghda tithallas prezentement mill-intimati lir-rikorrenti hija dik ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64), u dan kif ukoll konfermat mill-ircevuti mahruga lill-istess intimati, kopja ta' liema jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument "D".

6. Illi in vista ta' Artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti qeghdin permezz tal-prezenti rikors jitolbu li I-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzioni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

7. Illi dan il-kaz u in subsidium dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Zammit, li fir-regolamenti dwar il-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga

taht l-Artikolu 1622(A) tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal mien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u cioe' tas-sena li tipprecedi s-sena li fih qieghed jigi ntavolat ir-rikors odjern, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u dan ai termini tal-Artikoli 4 et. seq. tal-Ligi Sussidjarja 16.11, kif rezi applikabbli ghal-kaz odjern ai termini tal-Artikolu 12B (3) (c) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kritejri tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li jippermetti lill-imsemmi inkwilin zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat.

9. Illi dawn il-proceduri qed isiru minghajr ebda pregudizzju ghall kwalunkwe rimedju ulterjuri illi jista' ikollhom ir-rikorrenti, inkluz rimedji kostituzzjonali.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tghid l-intimata jew min minnha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

a. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tak-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622(A) tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom;

b. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal- Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnein fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas- suq miftuh tal-fond bin-numru mitejn, hamsa u erbghin (245), gewwa Triq D'Argens, Gzira, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

C.Jordna illi f'kaz li l-intimati jew min minnhom ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun vigilenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghadiex tigi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2022, meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni, u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjari u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 10 ta' Dicembru 2021 (fol 16) 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 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 l-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 svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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

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

Ra r-risposta ta' Alfred u Carmelina konjugi Zammit datata 16 ta' Novembru 2021 (fol 14) fejn ġie eccepit:

1. Illi l-intimati ma jopponux ghall-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u ghal dan il-ghan ser tipprovdi lil dan il-Bord d-dokumentazzjoni rikjesta mill-ligi sabiex jissodisfaw it-test tal-mezzi;

2. Illi l-intimati jirrizervaw li rresqu eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti stante li huma ghandhom jissodisfaw il-kriterji ghat-test tal-mezzi.

3. Illi l-intimati m'ghandhomx ibghatu spejjez stante li huma dejjemm halsu ll-kirja dovuta u ottempraw ruhhom mal-provedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dawn il-proceduri kellhom ssiru ghaliex hekk jitlob l-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat, u ghalhekk din il-procedura mhijiex attribwibli ghal xi nuqqas taghhom.

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent ipproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jordna l-izgumbrament. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 245 Triq D'Argens Gzira li pprevjena ghandhom mill-wirt ta' ommhom Evellina Cirillo nee' Ciliali da parti taghha kienet akkwistat l-imsemmija proprjeta' ai termini ta' kuntratt ta' divizjoni bix-xorti datat 15 ta' Jannar 1988 ffirmat bejn l-istess Evillina Cirillo nee' Cilia flimkien ma' hutha ilkoll ulied Vittoria Cilia (Dok B fol 6). L-imsemmija Evillina Cirillo mietet fit-12 ta' Lulju 2008 u ai termini tat-testment taghha tal-21 ta' April1986 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona hija nnominat lir-rikorrenti bhala eredi universali taghha u b'hekk il-proprjeta' de quo kienet giet mhollija lir-rikorrenti f'sehem ugwali bejniethom. Dan il-wirt gie dikjarat *causa mortis* b'att tal-15 ta' Dicembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone (Dok C – fol 9). Il-kera annwali li qeda tithallas prezentement mill-intimati lir-rikorrenti hija €209.64 (Dok D – fol 10).

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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz ta' risposta ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2021 l-intimati ddikjaraw li jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota dwar it-test tal-mezzi pprezentata fl-20 ta' Dicembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 81 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjoni tas-sigurta socjali u imghax zghir hafna u fl-2020 id-dhul taghhom kien ta' €13,923 skond ir-rendikont tat-taxxa (Dok 'C').

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 jirrizulta li l-intimati għandhom is-segwenti:

1. Kont joint mal-HSBC Bank Malta plc – savings b'bilanc ta' €980.
2. Kont f'isem Alfred Zammit mal-HSBC Bank Malta plc – current b'bilanc ta' €19,834.
3. Kont f'isem Carmelina Zammit mal-HSBC Bank Malta plc – savings b'bilanc ta' €14,115.
4. Zewg investimenti mal-HSBC Malta Funds SICAV plc ossia Malta Govt Bond fund fil-valur ta' €11,952 u Malta Bond Fund fil-valur ta' €35,208.
5. Term deposit mal-HSBC Bank Malta plc f'isem Alfred Zammit fil-valur ta' €9,317

Il-Bord ra wkoll ir-ricerki mwettqa fir-registru pubbliku fir-rigward l-intimati minn 1950 sa Novembru 2021 mnejn jirrizulta li ma hemm ebda immobbli x'jigu komputati ghal finijiet tal-ezami tat-test tal-mezzi.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 tieghu l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montaldo (fol 25), **li wara li aċċedew fil-fond stmaw il-fond in kwistjoni**

fil-valur ta' €160,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li 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' mija u sittin elf ewro (€160,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-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-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)

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 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

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

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-intimati kif jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €3,200 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-intimati u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' in parte it-tieni talba u jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu 245 Triq D'Argens Gzira għandha tiġi riveduta għal tlitt elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,600 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu 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 *in toto*.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

11 ta' Lulju 2022