BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Agostina sive Ina Cini (K.I Nru 8009249M); Gemma Brownrigg (K.I Nru 318542M); Carmelo sive Charles Grima (K.I Nru 117338M); Angelo Grima (K.I Nru 135264M); Alessandra Spiteri (K.I Nru 331162M); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I Nru 469153M); Carmelina Borg (K.I Nru 73537M); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I Nru 846547M); Claude Grima (K.I Nru 209574M); Anjelica Ellul (K.I Nru 295469M); Simon Grima (K.I Nru 483466M); Edward Grima Baldacchino (K.I Nru 384167M); Vanessa Frazier (K.I Nru 322369M); u Gordon Grima Baldacchino (K.I Nru 322269M)

vs

Carmen Bonello (K.I Nru 737735M)

Kawża Numru : 35
Rikors Numru : 871/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Agostina sive Ina Cini et datat 9 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien s-sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru, 61, Triq ic-Cimiterju, Paola (Dok. A).

2. L-inkwilina Carmen Bonello, ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil, taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzionijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ghalhekk l- intimat baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jhallas biss kera ta' €211.50 fis-sena illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas- sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaci iggib fis-suq miftuh.

3. L-esponenti m'ghandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.

4. Ghalhekk l-esponenti qieghed jipprevalixx ruhhom mid-dritt moghti lilhom biex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna li sir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A (3) (c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata thallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas- suq miftuh tal-fond 61, Triq ic-Cimiterju, Paola, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimata li minn issa hija ngunt ghas- subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ora li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 25 ta’ Jannar 2022 (fol 42) fejn ġie espost:

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 svilluppat. Kieku ried hekk hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini jissodisfaw 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 qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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' Carmen Bonello KI 737735(M) datata 3 ta' Frar 2022 (fol 48) fejn ġie espost:

1. Illi preliminarjament, I-Awtorita' Tad-Djar ma tiffigurax fl-atti tal-kawza bhala amicus curiae kif mitlub mill-ligijiet tal-kera vigenti;

2. Illi l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, state li l-kera tirrispetta I-principju tal-proporzjonali ta' bejn l-interessi tas-sid u l- inkwilin, u l-lokazzjoni de quo ghandha kondizzjonijiet gusti;

3. Illi l-eccipjenti dejjem ottemprat ruhha mal-obbligi taghha qua inkwilina, partikolarment imma mhux limitatament, li dejjem hallset il-kera skont il-ligi, fil-hin u dejjem ghamlet il- manutenzjoni kemm ordinarja u dik straordinarja tal-fond bin-numru 61 Triq ic-Cimiterju, Paola ("il-Fond"), bil-permess tas-sidien, tant li tul dawn id-decennji li ilha tikri I-Fond, qatt ma giet interpellata mir-rikorrenti ghal xi nuqqasijiet tal-obbligi taghha tal-kirja;

4. Illi l-eccipjenti dejjem hallset il-kera skont il-ligijiet vigenti tal-kera, liema ligijiet jigu adottati mill-organu legislattiv tal-istat u mhux minnha;

5. Illi l-ahhar kera li thallset mill-eccipjenti kien ghall-perjodu ta' sena mill-ewwel (1) t'April 2021 sal-31 ta' Marzu 2022 fI-ammont ta' mitejn u hdax il-Ewro u hamsin centezmu (€211.50), kopja tal-ircevuta tal-ahhar hlas ta' kera hija annessa u mmarkata bhala **Dokument A**;

6. Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti iridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2021 abbazi tan-natura u I-limitazzjonijiet tal-fond illum, liema fond ghandu one bedroom;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-esponenti Carmen Bonello ghandha dritt legali li tibqa' tiddetjeni I -fond in kwistjoni taht titolu ta’ kirja;

8. Illi l-esponenti m'ghandiex il-mezzi finanzjarji sabiex tmur tghix band'ohra u tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex tibqa' b’din il-lokazzjoni skont il-ligi;

9. Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandhom japplikaw ghall-esponenti Carmen Bonello huma dawk li japplikaw ghal persuna li ghandha 'I fuq minn sitta u tmenin (86) sena;

10. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal- intimata inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimata li hija persuna anzjana u pensjonanta, kif ukoll tenut kont in-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond;

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-ebda danni ma gew ikkawzati jew qed jigu kkawzati lir-rikorrenti;

12. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema talba r-rikorrenti qed jitolbu illi f'kaz illi l-intimata Carmen Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad- dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, I-izgumbrament taghha mill-fond ghandu jsehh mhux aktar tard minn sentejn mid-decizjoni ta' dan ir-Rispettabbli Bord, ghaldaqstant ser jirrizulta fil-mori tal-kawza li l-eccipjenti Carmen Bonello tissodisfa I-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji

ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u ghalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur ghandha tigi rigettata;

13. Illi m'hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn l-esponenti ghandha tigi zgumbrata u per konsegwenza it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

14. Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti tirrileva li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir- rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 4A(2) ta' l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera "jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzioni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzionijiet godda fir-rigward tal-kera", u kwindi jista' jkun inqas;

15. Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti tirrileva wkoll li kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord kif ukoll kull bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan ir-Rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna ghandha tidhol fis-sehh mid-data tad-decizjoni ta' dan il-Bord u sir gradwalment;

16. Illi kwalunkwe provi dwar id-dhul u l-kapital tal-intimata ghandhom jinzammu sigrieta bejn il- partijiet u ghalhekk dan il-Bord ghandu jaghti dawk id-direttivi kollha mehtiega sabiex tigi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluz li s-smiegh tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-maghluq u taht direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita" ;

17. Illi fuq ir-rikorrenti ghandu jigi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jaghti effett ghall-obbligu taghhom li izommu kull informazzioni dwar id-dhul u l-kapital tal-intimata kunfidenziali u li ma ixerrdux tali informazzjoni;

18. Illi l-intimata ma ghandhiex tehel l-ispeijez ta' dawn il-proceduri stante li hija dejjem ottemprat ruhha fedelement mal-ligijiet vigenti tal-kera;

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 61, Triq ic-Cimiterju, Paolaf'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombraha a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-atturi huma flimkien s-sidien tal-proprjetà in meritu hekk kif johrog mir-rapport dwar it-titolu redatt minn Nutar Miriam Musumeci Macelli (Dok. A – fol 3 et seq).

Jirrizulta wkoll li l-intimata Carmen Bonello, ilha tokkupa l-fond imsemmi ghal zmien twil taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-prezent qeda tithallas kera ta' €211.50 fis-sena.

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.***

Illi permezz tar-risposta taghha l-intimata ddikjarat li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tat-18 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 85 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghha fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni tar-romol u ghotja ghal cittadin anzjan mahruga mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li fl-2020 kien fl-ammont ta' €12,146 (Dok CB 5).

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 kont bankarju wiehed mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €9,251 f'Dicembru 2020 (Dok CB 10).

Fid-dikjarazzjoni u l-affidavit taghha l-intimata tiddikjara li hija l-inkwilina tal-fond 61, Triq ic-Cimiterju, Paola u hekk ilha minn 1963 u f'dan il-fond hija kienet tghix ma

zewgha (illum mejjet) u hemm rabbiet il-familja taghha. Tghid li dejjem ghamlet manutenzjoni tal-fond u zammitu fi stat tajjeb. Hija m'ghandha ebda investimenti jew proprjeta immobbli u tghix bil-pensjoni.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, u 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 Elena Borg Costanzi u Kylie Borg Marks (fol 56), **li wara li aċċedew fil-fond fil-25 ta' Marzu 2022 stmawh 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. 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' 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 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."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftiehemx 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

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

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 l-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont:

(i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata;
(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. KONKLUŻJONI.

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.

2. Jichad it-tieni talba.

3. Jilqa in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 61, Triq ic-Cimiterju, Paola ghandha tigi riveduta u awmentata għal tlett 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-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.

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

30 ta' Settembru 2022