BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Philip Bugeja (KI 123055M)

vs

Mary Mifsud (KI 167855M)

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 9
Rikors Numru : 232/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Philip Bugeja (KI 123055M) datat 23 ta' Gunju 2021 fej gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-**fond 2, Flat 1, Sunrise Flats, Pawlu Balzan Street, Haz Zebbug** li ilu mikri lill-intimata Mary Mifsud u l-mejjet zewgha Effie Mifsud ghal dawn l-ahhar cirka disgha u erbghin sena u li ghandu kera llum ta' ta' **€357.00c fis-sena.**

2. Ill l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt tat**-12 ta' Mejju 2008** fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **<u>"Dokument A"</u>** minghand il-genituri tieghu Carmelo u Maria Theresa Bugeja.

3. Illi I-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirrizulta mid-**Dokument B** hawn anness.

4. Illi I-kera globali li I -intimata Mifsud qed thallas jammonta ghal €357.00c fis-sena, waqt illi I-kera kienet originarjament LM80 fis-sena u fis-sena 1993 awmentat ghal LM140 ekwivalenti ghal €326.11c fis-sena u baqghet hekk sal-2013 meta ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera gholiet ghal €348.28c fis-sena waqt li mis-16 ta' Marzu 2019 il-kera saret €357 fis-sena u baqghet hekk sal-gurnata tal-lum meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li I-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' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri -Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu new il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tigi vakata. Il -kumpens pagabbli lil sid il -kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

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

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Mifsud (K.I. 167855M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn I-1 ta' Jannar u I-31 ta' Dicembru tas-sena

2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 2, Flat 1, Sunrise Flats, Pawlu Balzan Street, Haz Zebbug ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lil-intimata Mary Mifsud (K.I 167855M) tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi -intimata Mary Mifsud (K.l. 167855M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita ta’ tad-Djar datata 8 ta’ Lulju 2021 (fol 15) 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 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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

Ra r-risposta ta' Mary Mifsud (Karta tal-Identita' numru 167855M) datata 28 ta' Lulju 2021 (fol 19) fejn ġie espost:

Illi it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, a rigward tal-ewwel u r-raba' talbiet l-esponenti tissoddisfa l-kriterji kollha rikjesti mill-ligi sabiex hija tibqa' tokkupa l-fond de quo b'titolu ta' kera kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghar-rigward tat-talbiet l-ohra l-esponenti f'dan l-istadju tirrimetti ruhha ghall-gudizzju ta' dana l-Onorabbli Bord.

Illi l-esponenti tirrizerva li ggib il-prova tal-mezzi taghha skont id-digriet ta' dana l-Onorabbli Bord tat-28 ta' Gunju, 2021.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 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-appartament 2, Flat 1, Triq Pawlu Balzan, Ħaż-Żebbuġ. Il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok. A – fol 5 et seq) u ilu mikri lill-intimata u l-mejjet żewġha għal dawn l-aħħar disgħa u erbgħin sena. Fil-preżent il-kera hija ta' €357 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-intimata titqies 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 mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota ġuramentata tas-27 ta' Lulju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 65 sena (Dok. A). Il-Bord jinnota li d-dħul tal-intimata ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjonijiet u paga minn impjieg *part-time* (Dok. C u J). Id-dħul tagħha fl-2020 kien ta' €7,636.

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 tlett kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc (Dok. B) li kellhom bilanċ ta' €609.36 u €0 f'Diċembru 2020 filwaqt lit-tielet kont kellu bilanċ ta' €91.99 f'Settembru 2020. Mill-affidavit tal-intimata (Dok MM) jirriżulta li fit-13 ta' Awwissu 2004 hi u r-raġel tagħha akkwistaw dar bl-isem "Helen House" fi Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ li kienet tintuża bħala biċċerija tat-tiġieġ u mhux bħala residenza. Din id-dar ġiet akkwistata permezz ta' self ta' LM 80,000 li hadu minghand il-Bank of Valletta izda peress li ma bdewx ilahhqu mas-self, dan id-dejn ġie akkwistat mis-socjeta Four Site Operations Limited, liema dejn għadu ma ġiex saldat hekk kif jinsab ikkonfermat ukoll minn Jason Mifsud (Dok. JM). L-intimata hija wkoll proprjetarja ta' ishma fis-soċjeta' Fanu Mifsud & Sons Limited (C23255) li skont l-affidavit tagħha m'għandhom l-ebda valur. Fin-nuqqas ta' provi dwar il-valur tal-ishma, l-Bord ma jistax jieħu kont tal-valur tagħhom ai fini ta' kapital.

Mir-riċerki tal-attiv u l-passiv tal-intimata jirriżulta li permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-2017 l-intimata wirtet in-nofs indiviz ta' zewgha mid-dar fi Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ inkluz garage bil-valur ta' nofs indiviż dikjarat bhala ta' €100,000. Minn Dok D ossia l-kuntratt ta' akkwist tal-istess fond fl-atti tan-Nutar Dr. Patricia hall tat-13 ta' Awiwssu 2004 jirrizulta li tali fond kien inxtara mill-konjugi konguntivament. B'hekk l-intimata hija sid tal-intier ta' dan il-fond. Fin-nuqqas ta' prova ohra il-Bord ser jieħu bħala kapital il-valur ta' €200,000 rappreżentanti s-sehem li wirtet l-intimata u s-sehem li kien gja jappartjeni lilha minn dan il-fond. Minn dan il-valur irid jitnaqqas id-dejn ta €115,000 dovut lis-socjeta Four Site Operations Limited li jidher li ghadu kollu dovut skond l-affidavit ta' Jason Mifsud. Il-valur tal-immobbli miżjud mal-bilanċ fil-kontijiet bankarji huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(4).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa i-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u 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 David Pace u l-Perit Stephanie Cassar (fol 23), li wara li aċċedew fil-fond fid-19 ta' Ottubru 2021 stmaw il-fondi in kwistjoni fil-valur ta' €110,500 (fol 24). 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 ghaxart elef u hames mitt Ewro (€110,500).**

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 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 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 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

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

jirrizultaw mit-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' €2,210 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

<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;

2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet 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 2, Flat 1, Sunrise Flats, Triq Pawlu Balzan, Ħaż-Żebbuġ ghandha tigi riveduta u awmentata għal elfejn mitejn u għaxar Ewro (€2,210) 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' €1,105 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. Jiċħad ir-raba' talba;

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Maġistrat
Dr. Noel Bartolo

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur **30 ta' Settembru 2022**