BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Rita mart Joseph Cutajar (K.I 351460M)

vs

Josephine Figallo (K.I 652449M)

U

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 376/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Rita, mart Joseph Cutajar (K.I 214543M) u datat 23 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetaria tal-fond, **238, 'William', Triq San Tumas, il-Fgura**, li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, datat l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn (2000), in atti n-Nutar Dottor Anthony Gatt, minghand missierha, William Wait. Anness il-Kuntratt ta' Donazzjoni u mmarkat Dok. 'A'.

2. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrenti kif jirrizulta mill-istess att ta' donazzjoni u l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument B**" hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Josephine Figallo minn Frar tas-sena 1973 bil-kera ta' **Lm110.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia missier ir-rikorrenti, William Wait, illum defunt, u llum bil-kera ta' **€290.36c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' kull tlett snin skond l-indici ta' l-oghli tal-hajja.

4.Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera li l-intimata, Josephine Figallo qieghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€290.36c** fis-sena, meta l-valur lokatiziu tal-fond fis-suq huwa ferm u 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 l-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, f-istadju inizjali tal-proceduri l-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 bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew 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-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet 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-okkupazzjonit ad- 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, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux: -

1) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Josephine Figallo, bil-karta tal-identita numru,

652449M ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fu it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga tat l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmiem jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bein l-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, interalia, ghar-regolamenti 4sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2) Jiddikjara u Jiddeciedi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, 238, 'William', Triq San Tumas, il-Fgura ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 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 jkun il-kaz.

3) Jordna u jikkundanna lill-intimata Josephine Figallo (K.l. 652449M) tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b' effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.

4) Jordna, f'kaz illi l-intimata, Josephine Figallo (K.I. 652449M), ma tissodisfax il-kriterji tad- dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistioni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentein mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzioni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra ir-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 9 ta' Settembru 2021 (fol 16) fejn ġie espost:

Illi l-attrici iridu qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika 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-inkwilin tissodisfa 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' Josephine Figallo detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 652449M datata 20 ta' Settembru 2021 fejn ġie espost:

1. Illi fil-mertu u bla pregudizzju jinghad li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomp;ija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodi relevanti u ghalhekk ir-raba' talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

2. Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak li mahsub fil-Ligi, m'ghandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dhul u l-kapital limitat tal-esponenti;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis l-benefikati estensivi li saru mill-intimata fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-esponenti;

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord ghandu jordna kwalunkwe zieda fil-kera m'ghandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda ghandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deksrizzjoni tal-Bord li jordna u li tali kera awmentata ghandha tibda tithallas b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti qieghda topponi ghall kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 238, "William", Triq San Tumas, Fgura li ppervjena fuqha b'donazzjoni tal-14 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt mingħand missierha William Wait (Dok. A – fol 4 et seq). Il-fond ilu mikri lill-intimata Josephine Figallo minn Frar tas-sena 1973 versu l-kera annwa ta' Lm110. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €290.36 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti (Dok. RC – fol 30).

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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota fit-22 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 71 sena (Dok. JF2). Id-dħul tal-intimata fl-2020 ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn kirjiet (Id-dħul fl-2020 kien ta' €4,588) u pensjoni (Dok. JF6. Id-dħul fl-2020 kien ta' €3,875.16) li fl-2020 kienu jammontaw għal €8,463.16 (Dok. JF6 u JF7).

In kwantu għall-kapital, jirriżulta li fil-perjodu rilevanti l-intimata kienet proprjetarja assoluta tal-fond residenzjali 135, Pjazza Antoine De Paule, Paola, ta' nofs indiviż ta' kamra użata bħala ħanut li tinsab 134, Pjazza Antoine De Paule, Paola u ta' nofs indiviż tal-fond 75, Triq il-Ġdida, Paola liema fondi kienu lkoll mikrija lil terzi. L-intimata

ghaddiet dawn l-immobbli b'donazzjoni lill-binha Adrian Figallo b'att tad-9 ta' Lulju 2021 (Dok JF 9) fl-atti tan-Nutar Katya Bezzina, filwaqt li zammet l-uzufrutt vita durante fuq l-istess. Il-Bord ra n-nota tal-Awtorita' tad-Djar (fol 27) fejn irrilevat li ai termini tar-Reg. 4(3) u (4) tal-L.S 16.11 l-intimata hija mistennija tagħti spejgazzjoni xierqa fir-rigward tad-donazzjoni sudetta magħmula minnha.

B'nota tas-26 ta' April 2021 (fol 66) l-intimata wieġbet li d-donazzjoni saret wara l-perjodu rilevanti. Inoltre saret referenza għar-Reg. 7 u 7(a) tal-L.S. 16.11 li tispeċifika li fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi għandhom jitqiesu *inter alia* l-valur ta' kull proprjeta' immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjeta'. Il-fondi mertu tad-donazzjoni huwa mikri lil terzi b'kirja protetta. F'dan is-sena saret ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet George Vella vs George Buttiġieġ et (Rikors 238/2018JD) deċiż fis-27 ta' Settembru 2021 fejn ingħad li fond simili m'għandux jittieħed in kunsiderazzjoni fil-kriterju tal-kapital.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata (Dok. JF1 – fol 67 et seq), il-kontro-eżami tagħha (fol 78 et seq) u x-xhieda ta' Adrian Figallo (fol 81 et seq) li xehed li l-intimata li tiġi ommu u tatu b'donazzjoni n-nuda proprjeta tal-fondi msemmija wara li nbidlet ir-rata tat-taxxa fuq trasferimenti fl-2020.

Ai termini tar-Reg. 7 tal-L.S 16.11 fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu l-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà. Ir-rikorrenti u l-Awtorita' intimata tul il-proċeduri ma kkontestawx li l-fondi mertu tad-donazzjoni huma soġġetti għal kirja favur terzi. Inoltre jirriżulta mix-xhieda tal-intimata li l-kirjiet fir-rigward tal-fondi residenzjali huma kirjiet protetti u għalhekk il-probabilita hija li r-ripreża tal-pussess ma tkunx fiż-żmien qarib. La darba l-fondi mhumiex vakanti u r-ripreża mhijiex daqshekk faċli, il-Bord hu tal-fehema li m'ghandux jikkomputa tali immobbli ai fini li jigi stabbilit il-kapital tal-intimata.

Fir-rigward tal-kapital, l-intimata esebiet ukoll rendikonti bankarji. Mid-dokumenti eżebiti l-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha tlett kontijiet bankarji – kont mal-APS Bank plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €37,994.61 (Dok. JF3), kont mal-HSBC Bank Malta plc li fi Frar 2020 kellu bilanċ ta' €24,986.34 (Dok. JF4) u kont mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €33,787.76 (Dok. JF5).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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 Valerio Schembri u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li wara li aċċedew fil-fond fis-17 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €225,000 (fol 73 et seq).

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 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 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-kawża 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 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 mit-test tal-mezzi (ii) l-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' €4,500 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

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;

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond 238, "William", Triq San Tumas, Fgura għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn mitejn u ħamsin Ewro (€2,250) kull sitt xhur; filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi;

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Josephine Figallo tħallas il-kera hekk awmentata hekk kif stabbilit fit-tieni punt;

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. 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.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Ottubru 2022