BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 11 ta' Lulju, 2022.

Robert Borg (ID 0390648M) u martu
Maria Dolores Borg (ID 0165849M)

vs

Alfred Cannataci (ID 0761839M) u
L-Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 484/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Robert Borg et datat 13 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. ILLI r-rikorrenti huma sidien ta' l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4), fil-blokka ta' appartamenti bl-isem 'West End Buildings', 216 Triq Manwel Dimech, Sliema: huma akkwistaw dan il-fond f1-2007 kif mikri lill-intimat Cannataci versu tmintax-il lira Matin (Lm18) fis-sena); tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap.69 billi ilha minn hafna zmien qabel l-1995, u tikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimat Cannataci; il-kera applikabbli hija l-kera minima stabbilita skond l-Art. 1531C tal-Kap.16;

2. ILLI tali kera hija irrizorja u jehtieg ai termini tal-Art.4A Kap.69 illi jsir it-test tal- mezzi sabiex, jekk l-intimat jissodisfa tali test, il-fond jigi stmat u l-kera tigi mizjuda ghal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament jig zgumbrat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i.Jaghti dawk l-ordnijiet li huma necessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Cannataci a tenur tal-art.4A(c) tal-Kap.69; u

ii. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jaghti provvediment dwar il-kera li ghandha tithallas fil-mori tal-kawza a tenur ta' l-art.4A(6) tal-Kap.69; u

ili. F'kaz ill jirrizulta li l-intimat Cannataci ma jissodisfax it-test tal-mezzi ai termini tal-art.4A(4), ixolji I-kirja u jordna lill-intimat Cannataci sabiex jivvaka fi zmien qasir u perentorju li ma jeccedix sentejn u jirrilaxxja l-fond battal u f kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

iv. f'kaz illi jirrizulta li l-intimat Cannataci jkun jissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi I-kera tal-appartament 216/4 Triq Manwel Dimech, Sliema b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet godda sabiex jurregolaw L-istess kera, ai termini ta' l-art.4A(2) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 29 ta’ Settembru 2021 (fol 6) 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 I-Att XXIV tal-2021 ghandux jig applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f’dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f’ ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont 1-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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

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

Ra r-risposta ta’ Alfred Cannataci (K.I 0761839M) datata 20 ta’ Ottubru 2021 (fol 9) fejn ġie eccepit:

i. Illi preliminarjament jezebixxu kopja ir-rikorrenti ghandhom taghhom legali tal-kuntratt tal-akkwist u ghandhom jipprovaw illi huma wahedhom huma sidien tal fond, jew kull dokument iehor sabiex jassiguraw titolu valid min-naha taghhom u dan sabiex tigi zgurata l-integrita tal-gudizzju;

ii. Illi m'ghandu jkun hemm l'ebda awment fil-hlas tal- kera pendente lite stante illi r-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw xi forma ta' prova rigwardanti I-valur tal-fond in kwistjoni, u b'hekk dan l-Onorabbli Bord ma jistax jawmenta il-kera pendent lite minghajr linja gwida.

iii. Illi apparti minn hekk, jekk dan l-Onorabbli Bord jawmenta il-kera pendente lite, I-eccipjenti minkeija li huwa pensionant u b'hekk huwa intitolat ghas- sussidju massimu, ser jkollu johrog tali era minn butu, stante illi I-Awtorita' tad-Djar ma taghtix sussidju qabel ma jkollha fidejha sentenza finali ta' dan il-Bord.

iv. Illi dawn it-tip ta' proceduri qed jigu decizi b'heffa kbira minn dan il-Bord u b'hekk m'hemmx htiega ta’ ebda awment pendente lite.

v. Illi l-esponenti ilu jabita fil-fond mit-twelid u cioe mis- sena 1939 u peress li jissodisfa I-kundizzjonijiet tal-ligi, huwa kiseb il-jedd li jokkupa I-fond de quo b'kera minnghand ir-rikorrenti, qua padruni diretti u dan effitavament jaghti titolu tajjeb lill-esponenti.

vi. Illi l-esponenti jirremetti ruhu ghat-talba, ossija li jwettaq it-test ghall-mezzi, purche li jigu osservati skrupolozament id-dettami tal-ligi ghat-twettiq tal-verifika u ghall-protezzjoni tal-informazzjoni privat tieghu.

vii. Ill fil-mertu l-eccipjenti jiddikjara illi huwa jissodisfa t-test tal-mezzi u huwa ghandu dritt li jibqa’ jiddetjeni I-fond in kwistioni b'titolu ta' kera sa mewtu.

viii. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimat inkluz il-mezzi u -eta' tal-intimat li huwa persuna anzjana u pensjonant, u dan skond l-istess Kap 158, artikolu 12 B(6) u ghalhekk I-awment tal-kera ghandu jkun inqas mill-massimu ta' 2% kif stabilit legalment.

ix. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-Bord ghandha tkun wahda li tiehu effett b' mod gradwali.

x. Illi l-intimat ma ghandux jehel l-ispejez ta' dawn il- proceduri.

xi. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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 ossia appartament internament immarkat bin-numru 4 fil-blokka bl-isem 'West End Buildings', 216 Triq Manwel Dimech, Sliema f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombra mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma sidien tal-fond ossia appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4), fil-blokka ta' appartamenti bl-isem 'West End Buildings', 216 Triq Manwel Dimech, Sliema li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tad-9 ta' Awwissu 2007 (Dok A – fol 14) kif suggett ghal kirja favur l-intimat Cannataci ta' Lm18 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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati in parte b'nota tal-10 ta' Dicembru 2021 mahlufa seduta stante u in parte mal-affidavit tal-intimat b'nota tas-7 ta' April 2022

jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 81 sena.

Il-Bord jinnota illi d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul tieghu fl-istess perijodu kien derivanti minn pensjoni tas-sigurta socjali u imghax skond rendikont redatt mill-accountant tal-attur Mario Sammut (Dok AC5) u fis-sena 2020 kien ta' €13,598.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti ossia rendikont redatt mill-accountant tal-attur Mario Sammut (Dok AC6) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat ghandu kapital fis-somma ta' €270,008 konsistenti f'kontijiet bankarji, investimenti u shares kif indikati fl-istess rendikont. Apparti minn hekk l-intimat iddikjara fl-affifavit tieghu a fol 43 li huwa ghandu wkoll qabar gewwa l-Addolorata li jistma li ghandu valur ta' cicra €8,000. Inoltre l-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimat Dok CA 1 a fol 50 fejn huwa jikkonferma li ilu jghix fil-fond in meritu minn mindu kellu sena. Il-kirja bdiet favur in-nanniet tieghu u maghhom kien jghix hu u ommu. Ommu mietet fid-19 ta' Gunju 1979 u wara li mietet ommu gie rikonoxxut hu bhala l-inkwilin. Il-Bord ra wkoll illi waqt is-seduta tat-2 ta' Mejju 2022 id-difensuri tal-partijiet ikkonfermaw illi l-intimat jikkwalifika mit-test tal-meżżi.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa 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 tieghu l-Perit Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montaldo (fol 16), **li wara li aċċedew fil-fond fid-29 ta' Novembru 2021 stmawh fil-valur ta' €223,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €223,000.**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-

Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalita' hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B talKapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola lKera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef

euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar).

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Il-Bord sejjer issa jindirizza t-tieni talba attrici u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera pendente lite a tenur tal-Artikolu 4A(6). Dan is-sub artikolu jghid hekk:

> ***Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).***

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilini ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-mezzi in parte b'nota tal-10 ta' Dicembru 2021 mahlufa seduta stante u in parte mal-affidavit tal-intimat b'nota tas-7 ta' April 2022 filwaqt li l-periti tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Dicembru 2021. Fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2022 il-kawza thalliet ghas-sentezna li qeda tinghata llum. B'hekk il-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qed tigi deciza illum b'mod definittiv. Għalhekk din it-talba se tiġi miċħuda.

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".

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

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-intimat kif jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,460 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 u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jichad it-tieni talba.

3. Jichad it-tielet talba.

4. Jilqa in parte r-raba talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 4 fil-blokka bl-isem 'West End Buildings', 216 Triq Manwel Dimech, Sliema għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef erba mija u sittin Ewro (€4,460) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €2,230 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas 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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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

11 ta' Lulju 2022