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 (KI 650760M) u Monica (KI 1661163M) konjugi Dimech

vs

Pauline Theuma (K.I 828738M)

Awtorità tad-Djar

Kawża Numru : 26
Rikors Numru : 1049/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Robert (K.I 650760M) u Monica (K.I 166163M) konjugi Dimech datat 21 ta' Dicembru 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti huma sidien tal-fond bin-numru 39, fi Triq id-Duka ta' Edinburgh Hamrun;

2. Illi fl-14 ta' Lulju 1976 l-aventi causa tar-rikorrenti kienu ghamlu koncessjoni subemfitewtika temporanja ghal zmien ta' sbatax-il sena lil Giusppe Naudi bin il-mejjet Antonio u Teresa nee Muscat;

3. Illi sussegwentament il-koncessjoni subemfitewtika ghaddiet ghand -intimata Theuma, li ghadha tabita hemm sa llum u cioe' 39, Trig Duka ta' Edinburgh, Hamrun

nonostante illi l-istess kuntratt subemfitwetiku (Dok. RD1) jistabbilixxi li fit-terminu tal-koncessjoni u cioe' f'Awissu 1993 l-imsemmi fond kellu jirritorna lura battal;

4. Illi l-imsemmi fond bin-numru 39 fi Trig Duka ta' Edinburgh Hamrun wara l-1993 inqaleb 'kirja u illum jithallas l-ammont ta' €203.04 fis-sena;

5. Illi din il-kiria ta' €203.04 telghet f'dan l-ammont wara l-awment b'restrizzjonijiet legali u cioe' permezz ta' l-Att X tal-2009;

6. Illi din il-kirja tirrisali ghall-ghexirien ta' snin fejn l-intimati illum il-gurnata qed ihallsu l-ammont ta' €203.04 kirja u dan wara li sas-sena 2010 l-istess kirja kienet ferm inqas;

7. Illi l-intimati Theuma illum il-gurnata thallas l-ammont ta' €203.04 fis-sena u cioe" €16.92 fix-xahar bhala kirja ghal dan il-fond u dan stante illi peress li kienet cittadina Maltija u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni ippretendiet li kellha d-dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond taht it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009;

8. Illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 u cioe' l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenziali Kontrollati, is-sid tal-fond li qed jinkera ossia l-esponenti, ghandhom id-dritt li jintavolaw rikors quddiem il-Bord fejn jintalab li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ikun gie intavolat ir-rikors filwaqt li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera;

9. Illi ai termini ta' l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69. Tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jordna test tal-mezzi ta' l-inkwilin liema test ikun ibbazat fug it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, if mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal mien jissostitwhuhom. Dan 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 ta' l-istess sena imsemmija. It-test tal-mezzi ghandu jsegwi r-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li ghandhom japplikaw mutatis mutanda;

10. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji ta' dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li ikun sema kwalunkwe evidenza u sottomissionijiet tal-partijiet, jaghti decizjoni fejn il-kerrej jinghata sentejn (2) sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dawn is-sentejn ghandu jig determinat mill-Bord skond il-kaz.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, a bazi ta' dak premess, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Pauline Theuma (K.I. 828738M)) ai termini ta' l-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 I-artikolu 1622A tal-Kap.16 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 mutandi 'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini ta' I-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond 39, Triq id-Duka ta' Edinburgh, Hamrun ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liber u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill- intimata Pauline Theuma tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini ta' I-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors.

4. Jordna illi f'kaz illi l-intimata Pauline Theuma ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, I-izgumbrament taghha mill-fond in kwistioni fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhucx aktar tard minn sentejn minn Dicembru 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta’ l-intimata’ ghas-subizzjoni u b’riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista tigi intavolata.

Ra r-risposta ta’ Awtorita’ tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 21 ta’ Jannar 2022 (fol 13) 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 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 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista’ jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin 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 l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

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

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista’ jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk 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 taghhom.
Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta’ Pauline Theuma (K.I 828738M) datata 31 ta’ Jannar 2022 (fol 16) fejn ġie eccepit:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond bin-numru 39, Triq Duka ta’ Edinburgh, Hamrun, li tieghu qedghdin jitolbu ir-revizjoni fil-kera;

2. Illi l-esponenti m’hiex tikkontesta l-fatt li hija l-inkwilin tal-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u dan skont id-dispozzjonijiet tal-Kapitoli 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-esponenti hija pensjonanta t’erba u tmenin (84) sena u m’ghandha ebda propjeta’ immobli taghha, b’mezzi limitati hafna. Ghalhekk, m’hemmx dubju illi l-esponenti ser tissodisfa it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11). Ghaldaqstant, ir-raba’ talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda minn dan l-Onorabbli Bord.

4. Illi kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att 2018, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f’ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta’ 2% stabbillita mill-Ligi;

5. Illi fl-ahharnet, l-esponenti tishaq li m’ghandha tigi allokata b’ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif tippermetti l-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-25 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent ipproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jordna l-izgumbrament. Jirriżulta mhux kontestat illi fl-14 ta' Lulju 1976 l-aventi causa tar-rikorrenti kienu ghamlu koncessjoni subemfitewtika temporanja ghal zmien ta' sbatax-il sena lil Giusppe Naudi bin il-mejjet Antonio u Teresa nee Muscat tal-fond mertu ta' din il-kawza ossia 39, Triq Duka ta' Edinburgh, Hamrun (Dok. RD1 – fol 4). Sussegwentament tali koncessjoni ghaddiet ghand l-intimata Theuma, li ghadha tabita fil-fond in meritu sallum u cioe' nonostante li l-istess kuntratt subemfitwetiku skada kien jipprovdi illi fit-terminu tal-koncessjoni u cioe' f'Awissu 1993, l-imsemmi fond kellu jirritorna lura battal, billi l-intimati Theuma illum il-gurnata jgawdu titolu ta' kera fuq dan il-fond stante illi kienet cittadina Maltija u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni. Fil-preżent l-intimata thallas l-ammont ta' €203.04 kera 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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz ta' risposta ppreżentata fil-31 ta' Jannar 2022 l-intimata ddikjarat li tissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota dwar it-test tal-mezzi pprezentata fil-11 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata Pauline Theuma kellha 82 sena. Zewgha Joseph Theuma miet fis-17 ta' April 2004. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghha fil-

perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kien ta' €12,031 (Dok 'PT3').

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimata għandha kont bankarju wiehed mal-APS Bank plc b'bilanc ta' €16,427 (Dok PT4).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma gew bl-ebda mod kontestati, 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 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu l-Perit Robert Musumeci u l-Perit Diane Marie Psaila (fol 22), **li wara li aċċedew fil-fond fl-1 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €245,000**. 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' mitejn hamsa u erbghin elf Ewro (€245,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

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

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%),

ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

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

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

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

Imbagħad fil-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)

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena 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 jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li

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

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' €4,900 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-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa in parte t-tieni u t-tielet talba attrici u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 39, Triq id-Duka Edinburgh għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u disa mitt Ewro (€4,900) 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' €2,450 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. Jichad ir-raba talba *in toto*.

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

11 ta' Lulju 2022