BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Rita Camilleri

vs

Frida Micallef u b'Digriet tad-9 ta' Lulju 2020 l-isem tal-intimata 'Frida' gie jaqra 'Alfrida'

Kawża Numru : 2
Rikors Numru : 266/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Rita Camilleri ID 417662M datat 28 ta' Novembru 2019 fejn gie premess:

Illi l-esponenti wirtet b'titolu ta' legat minghand il-meijet missierha Emanuel Grech il-fond urban bin-numru mija wiehed u hamsin (151) fi Triq id-Duluri fil-Pieta', u dan bis-sahha tat-testment pubbliku ricevut min-Nutar Pubbliku Bartolomeo Micallef fil-hmistax (15) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (1997).

Illi l-imsemmi Emanuel Grech kien ikkonceda l-fond urban bin-numru mija wiehed u hamsin (151) fi Triq id-Duluri fil-Pieta', b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena lil Anthony Micallef, zewg l-intimata, versu c-cens annwu ta' hamsa u erbghin liri Maltin (Lm45), u dan permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Pubbliku John Micallef Trigona fit-tnejn u ghoxrin (22) ta'

Dicembru tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (1977). Kopja ta' dan il- kuntratt qed tigi ezebita bhala Dok A.

Illi l-imsemmija koncessioni subenfitewtika skadiet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas- sena elf disa' mija tmienja u disghin (1998), u l-intimata u zewgha baqghu jokkupaw dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti lilha bis-sahha tal-artikoli 12 u 12A tal-ordinanza li Tnehhi 1-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), bil-kera ta' disghin liri Maltin (Lm90) fis-sena, tithallas kull sena bil-quddiem.

Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X ta’ 1-2009 u bl-Att V tal-2010, u skond I-art. 1531C tal- Kodici Civili, il-kera dovuta zdiedet skond L-Indici tal-Inflazzjoni fl-2010, f1.-2013 u f1-2016, u llum jammonta ghal mitejn u tletin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€230.58) fis-sena.

Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-proprjeta ' llum u l-valur lokatizju li jkollha l-istess proprieta’ kieku kellha tigi offruta ghall-kera fis-suq liberu tallum.

Illi ghalhekk qed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-art. 12B tal-Kap. 158, prevja kull dikjarazzjoni ora li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 12B (3) (ili) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) ixxolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tal-esponenti bin-numru mija wiehed u hamsin (151) fi Triq id-Duluri fil-Pieta’

(b) jaghti zmien parentorju lill-intimata, li ma jkunz izjed minn hames snin, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxjah battal u f’kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti kumpens fis-somma anwali li tigi ffissata minn dan il-Bord, b’effett mid-data tas-sentenza;

(iii) f’kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liber u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera ikun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iccedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax taghmel tibdil strutturali fil-fond, u li tun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa’ ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar datata 19 ta’ Dicembru 2019 (fol 10) fejn ġie espost:

Illi l-attrici trid 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 XXVII tal-2018 ghandhux jigu applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f’ dan il-kaz ma ghandiex thati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal- 2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f’ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

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

Ra r-risposta ta’ Frida Micallef datata 2 ta’ Marzu 2020 (fol 52) fejn ġie espost:

1. Illi, fl-ewwel lok jigi rilevat li isem l-intimata huwa Alfrida u mhux Frida kif riportat fl-okkju tar-rikors promotur u ghaldaqstant ghandha issir id-debita korrezzjoni skond il-ligi;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet spettanti lill-konvenuta u dak kollu kontenut fuq din ir-risposta, l-pretensjonijiet kollha vantati mill-attrici fir-rikors taghhom huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi muri waqt il- kors tat-trattazzioni tal-kawza;

3. Illi, dwar il-kontenut tat-tieni, t-tielet u r-raba' paragrafu tar-rikors promotur, fil-mertu, m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fattispeci, kemm il-darba li kwalsijasi gholi fir-rati tal-kera tissussisti biss wara di fatti, is-saġġa deliberazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;

4.Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, il-konvenuta ilha tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera ghal mien twil hafna u hija armla b'mezzi limitati immens u ghaldaqstant ghandu sir it-test preskritt mill-ligi qabel biss ma jigu ikkunsidrati elementi ohra tal-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ghal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportune tas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera ghandha tichad it-talbiet kollha attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta’ din l-istanza, u l-imghax legali, kollha kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta’ Ordni tal-Prim’ Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta’ Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta tal-fond 151, Triq id-Duluri, Pieta’, li wirtet b’legat mingħand il-mejjet missiera Emanuel Grech permezz ta’ testment pubbliku tal-15 ta’ Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef. Emanuel Grech kien ikkonċeda l-fond b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja għal 21 sena lil Anthony Micallef, żewġ l-intimata versu ċ-ċens annwu ta’ Lm45 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tat-22 ta’ Diċembru 1977 (Dok. A – fol 4 et seq). Il-konċessjoni skadiet fil-21 ta’ Diċembru 1998 u ġiet ikkonvertita f’kirja bis-saħħa tal-Kap. 158. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta’ €230.58 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti (fol 109) u n-nota tas-27 ta’ Mejju 2022 (fol 139 et seq) permezz ta’ liema ġiet esebita prova tat-titolu.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fit-28 ta’ Novembru 2019 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta’ Ġunju 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat ‘Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti’. L-Att 2021 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).

B’mod partikolari, il-Bord josserva li permezz tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:

“Id-disposiżżjonijiet ta’ dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta’ kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021.”

Ghalhekk l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att hawn fuq imsemmi li emenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Att u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern ukoll.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x’inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) 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.***

Mill-provi esebiti permezz ta' nota fit-8 ta' Jannar 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 62 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu relevanti 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 minn dħul minn impjieg u pensjonijiet li kienu jammontaw għal €16,839.64.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata kellha żewġ kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc li ngħalqu fl-10 ta' Ġunju 2018 u fis-17 ta' Ġunju 2020 li kellhom bilanċ ta' €0 f'Ġunju 2018 u €322 f'Ġunju 2019 rispettivament (Dok. FM7). L-intiamta kellha wkoll kontijiet mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2018 kellhom bilanċ ta' €0.50 f'Jannar 2015 (Dok. FM8) u ieħor li kellu bilanċ ta' €233.88 f'Diċembru 2018. L-intimata għandha wkoll kellha wkoll poloz ta' assigurazzjoni ma' MAPFRE MSV Life plc li skont l-aktar rendikont reċenti kellhom valur ta' €25,623.11 (Dok. FM5) u €5,118.35. Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tal-intimata (fol 131 et seq).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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 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 l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Mario Cassar, li wara li aċċedew fil-fond fis-27 ta' Ottubru 2020 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €250,000 (fol 64 et seq).

Il-Bord ra wkoll l-affidavit ta' George Ellul (fol 74) prodott mill-intimata, li xehed dwar il-bdil ta' soqfa madwar tletin sena ilu u bini ta' kamra fuq il-bejt li dak iż-żmien kienu jammontaw għal €4,650. Il-Bord mhuwiex ser jikkunsidra din l-ispiza sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond ghal fini ta' kalkolu tal-kera stante li kien hemm trapass ta' tletin sena minn meta saru l-benefikati li minnhom gawdiet l-istess intimata. Apparti minn hekk 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' €250,000.**

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-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).

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

---

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

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) 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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu 151, Triq id-Duluri, Pieta'għandha tigi riveduta u awmentata għal hamest elef Ewro (€5,000) 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' €2,500 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' 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