



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 30 ta' Settembru 2022

Giorgio sive George Borg (KI 556936M)

vs

Joe Mizzi (KI 866745M)

Awtorita tad-Djar

Kawza Numru : 24

Rikors Numru : 707/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Giorgio sive George Borg (KI Nru 556936M) datat 5 ta' Ottubru 2021 fejn gie premiss:

1. Illi r-rikorrenti Giorgio sive George Borg huwa l-unika proprejatarju tal-fond ossia t-terrann bin-numru erbatax (14) gja hamsa u ghoxrin (25) bl-isem ta' 'JoDor' fi Triq Lanzon, Hal Tarxien, liema fond huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-hamsa ta' April tas-sena elf disa mija u disghin (05/04/1990) kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument 'A'**.

2. Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri mis-sidien precedenti lill-genituri tal-mara ta' l-intimat Joe Mizzi bil-kera mizera ta' Lm6.00c fis-sena, u illum bil-kera ta' €209.64 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009. B'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

3. Illi fil-gurnata tal-mewt tal-genituri tal-mara tal-intimat, l-istess intimat flimkien ma' martu (illum mejta) kienu jirrisjedu fil-fond bhala residenza taghhom u a tenur tal-Kap 69, huma kellhom dritt li jibghqu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

4. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrolloti, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

5. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4 A (3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il -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) mahruqa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id -dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2020.

6. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li ikun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn hex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghid l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar- ragunijiet premissi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Joe Mizzi [K.I. Nru 86674SM] huwa l-inkwilin tal-fond ossia t-terran bin-numru erbatax [14] gja hamsa u ghoxrin [25] bl-isem ta' "Jo Dor" fi Triq Lanzon, Hal Tarxien u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti war it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruqa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ora li jissostituwhom ibbazat fuq ibbazat fuq id- dhul tal-kerrej bejn 1-1 ta' Jannar u 1-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-Kapital tal- kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi a termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond ossia t-terran bin-numru erbatax [14] gja hamsa u ghoxrin [25] bl-isem ta' 'Jo Dor' fi Triq Lanzon, Hal Tarxien, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi mien 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 ir-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 17 ta' Novembru 2021 (fol 17) fejn gie espost:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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 tbatu l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-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 qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw 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' Joe Mizzi detentur tal-karta tal-identita' numru 866745M datata 17 ta' Dicembru 2021 fejn gie espost:

1. Illi fl-ewwel lok sta ghar-rikorrenti li jgib prova sufficjeenti tat-titolu li huwa jgawdi fuq il-fond bl-indirizz 14, bl-isem ta' 'JoDor' fi Triq Lanzon, Hal Tarxien.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huwa pensjonat, u zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi ibbazzati fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jogghbu jstabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huwa ghamel fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.
4. Illi ghalhekk l-esponenti umilment jhoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mill-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.
5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord jsib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandu jivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord illi qieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.
6. Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-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-fond ossia terran bin-numru 14 gja 25 'JoDor', Triq Lanzon, Hal Tarxien f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombrah a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-attur huwa s-sid tal-fond imsemmi li huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 5 ta' April 1990 (Dok A – fol 3).

Dan il-fond kien originarjament mikri mis-sidien precedenti lill-genituri tal-mara ta' l-intimat Joe Mizzi zmien ilu u mal-mewt tal-istess genituri, l-intimat u martu (illum mejta) kienu jirrisjedu fil-fond bhala residenza taghhom u a tenur tal-Kap 69 kellhom dritt li jibghqu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. Fil-prezent l-intimat ihallas kera ta' ta' €209.64 fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża giet intavolata wara li gie 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) (Legislazzjoni 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 irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Illi permezz tar-risposta tieghu l-intimat iddikjara li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi pprezentati b'nota fl-14 ta' Frar 2022 jirrizulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 74 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perijodu rilevanti kien jikkonsisti minn pensjoni tal-irtirar mahruġa mid-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali li fl-2020 kien fl-ammont ta' €2,755 (Dok B).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimat għandu kont bankarju wiehed mal-HSBC Bank (Malta) plc b'bilanc ta' €866.

Fid-dikjarazzjoni tiegħu l-intimat jiddikjara wkoll li huwa m'ghandu ebda proprjeta immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, u 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 l-Perit Bernice Van Dijk u Valerio Schembri (fol 29), **li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Jannar 2022 stmawh fil-valur ta' €275,000.** Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' mitejn u hamsa u sebghin elf Ewro (€275,000).**

Illi l-ligi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din iddiskrezzjoni 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 taħt 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 jhallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jthallas 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 minqax 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'kazijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera

li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinzamm 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 tizzied 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 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' jstabbilixxi 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 oghla. 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 deciza fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera vicin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduca 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 hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea ma' dak deciz 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 jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera 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 pprezentat 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 pprezentat 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 pprezentat ir-rikors, u mhux

¹ App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

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 tiċċdu".

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;
- (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' €5,500 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.
2. Jilqa' t-tieni talba.
3. Jilqa in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond ossia terran bin-numru 14 gja 25 'JoDor', Triq Lanzon, Hal Tarxien ghandha tigi riveduta u awmentata għal hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,750 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 jiċċhad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Ligi.
4. Jiċċhad ir-raba talba.
5. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbaġhti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAGISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Registratur

30 ta' Settembru 2022