BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 22 ta' Mejju 2023

Christopher Debono (KI 4774M) u George Debono (KI 293544M)

vs

Salvina Borg (KI 226644M)

Kawza Numru: 26
Rikors Numru : 279/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Christopher Debono et datat 30 ta' Marzu 2022 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrent Christopher Debono huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru mija u sitta u tmenin (186), li jinsab sitwat High Street, Hamrun, filwaqt illi r-rikorrent George Debono jgawdi mid-dritt ta' uzufrutt fuq l-istess propjeta', u dan kif jirrizulta mill-att ta' donazzjoni ppubblikat min-Nutar Dr Tonio Cauchi fid-9 ta' Lulju 2021 (kopja ccertifikata hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A);

2. Illi l-fond de quo kien gie akkwistat mill-imsemmi George Debono permezz ta' kuntratt ippubblikat mill-istess Nutar Dr Tonio Cauchi datat it-23 ta' Marzu 2016 (kopja awtentikata hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B);

3. Illi l-intimata ilha tokkupa l-fond su-riferit ghal snin twal taht titolu ta' kera stabbilit ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta [senjatament l-Artikolu 3 tal-istess

legislazzjoni], flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tas-sena 2009 [senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili];

4. Illi l-intimata qiegħda għalhekk tgawdi mill-kirja de quo illi giet imposta bil-ligi su-citata, b'dan illi qieghda tithallas kera annwali fl-ammont ta' seba' mija u hamsa u tmenin Euro (€785) pagabbli fis-somma ta' mitejn u sittax-il Euro u sebgha u sittin centezmu (€216.67c) kull tlett xhur;

5. Illi r-rata ta' kera pagabbli mill-inkwilina skond il-ligi kif fuq premess hija l-ghola kera pprospettata bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, b'dan illi tissussisti diskrepanza sinifikanti bejn l-ammont ta' kera illi kien qieghed jithallas mill-intimata u l-valur lokatizzju illi l-fond ghandu l-potenzjal li jgib fis-suq;

6. Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qeghdin jigu manifestament ivvjolati l-principji ta' 'fair balance' u ta' proporzionalita' bejn id-drittijiet tal-inkwilina u d-drittijiet tal-esponenti, rispettivament bhala propjetarju u uzufruttwarju ta' dan il-fond;

7. Illi l-esponenti ma ghandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata;

8. Illi għalhekk l-istess esponenti qegħdin jipprevalixxu ruhhom mid-drittijiet lilhom akkordati bil-ligi sabiex iressqu r-rikors odjem ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijet premessi, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex – prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. Jordna illi jitwettaq id-debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet kollha li jidhirlu xierqa u opportuni skond dak illi jirrizulta mit-test tal-mezzi, inkluz illi:

> *(a) f'kaz illi ma jigux sodisfatti l-kriterji tal-istess test tal-mezzi jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond lokatizzju fi zmien perentorju illi jigi stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-ligi, filwaqt illi jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 u jordna lill-intimata sabiex thallas il-kumpens illi jkun giet likwidat minn dan il-Bord;*

JEW

> *(b) f'kaz illi il-kriterji tat-test tal-mezzi jigu sodisfatti b'dan illi l-lokazzjoni jkollha titkompla ai termini tal-ligi, jistabbilixxi l-kundizzjonijiet godda fir-rigward tar-*

rata tal-kera dovuta minghand l-intimata lir-rikorrenti u jordna illi tali kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix il-persentagg ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuh b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, filwaqt illi jordna illi l-kera tithallas mill-intimata skond kif jigi hekk iddikjarat minn dan il-Bord.

B-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra illi tista' tkun tispetta lir-rikorrenti fir-rigward.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022 (fol 14) fejn gie eccepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll għandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

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 tagħmel 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 jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi għandhom 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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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 u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

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

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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' Salvina Borg datata 11 ta' Awwissu 2022 (fol 17) fejn ġie espost:

1. Illi l-intimata Salvina Borg hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 186, li jinsab sitwata f'High Street, Hamrun.

2. Illi l-intimata llum hija armla.

3. Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tagħha u hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax fit-triq;

4. Illi l-intimata tirrileva illi hija dejjem hallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda gusta.

6. Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jigi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawza.

7. Illi billi jirriżulta illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tal-mezzi u għaldaqstant ai termini tal-ligi, għandha tigi michuda t-talba tar-rikorrenti partikularment sabiex tigi xolta - kirja, sabiex jiġi vvakat il-fond in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti rigward likwidazzjoni tal-kumpens hekk kif stipulat.

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

9. Illi bla pregudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimata fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzionat għall-intimata;

10. Illi bla pregudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

11. Illi b'riferenza għar-rikors li sar fl-atti ta' din l-istess kawza, intavolat fl-istess ġurnata tat-talba promotura, s-sid qegħda wkoll titlob ukoll li ai termini tal-artikolu 4A (6) tal-Kap 69, illi dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi l-hlas ta' żieda fl-ammont tal-kera illi tithallas lis-sid waqt il-pendenza tas-smiegh tar-rikors. Illi bir-rispett kollu din it-talba għandha wkoll tinstema waqt il-kawża u tigi ġġudikata minn dan l-Onorabbli Bord wara li jisma' l-partijiet u jevalwa l-provi kollha u mhux wara li jkun sema' l-partijiet sommarjament.

12. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jigu michuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Frar 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 186, High Street, Ħamrun mikri lill-intimata qabel l-1995 ai termini tal-Kap. 69 versu l-kera annwa ta' €785. Il-Bord ra wkoll l-affidavits tar-rikorrenti u d-dokumenti annessi magħhom (Dok. GD1 sa GB5) rigward it-titolu.

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 dwar it-test tal-mezzi prodotti permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata datata 24 ta' Ottubru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata kellha 77 sena. Id-dħul tagħha fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mir-rendikont tas-Sigurta Soċjali jirriżulta li d-dħul tagħha fl-2021 kien jikkonsisti f'pensjoni fl-ammont ta' €8,934.

In kwantu għall-kapital, l-intimata għandha depożiti bankajri. Mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha żewġ kontijiet bankarji mal Bank of Valletta plc (Dok B) li skond il-customer consolidated position shett kellhom bilanċ ta' €43,015 u €4,550. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta wkoll li hija ghandha ishma fil-Vilhena Malta Government Bond Fund Dis izda m'hemmx dettalji aktar dwar il-valur tal-istess.

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-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 Bernice Van Dyke u l-Perit Cleaven Tabone, li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Novembru 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol 20 et seq). 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' €300,000.**

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-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 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea 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 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 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

---

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

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 m it-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' €6,000 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 talba.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita.

3. 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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

22 ta' Mejju 2023