BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Josette Micallef

Mary Rose Borg

vs

Maria Dolores Ciappara

Awtorita` tad-Djar

Rikors Numru: 721/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru, 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Josette Micallef u Mary Rose Borg, ippreżentat fis-6 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 4

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond *ossia* dar ***43, Elizabeth Hse, Triq San Valentin, Hal-Balzan,*** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta nanniet taghhom Gaetano u Rosaria Abdilla, li mietu fid-19 ta' Ottubru 1987 u 30 ta' Gunju 1986 skond dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dok. A u B'*** rispettivament u li l-wirt taghhom ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb.

ii. Illi b'testment *unica charta* tal-31 ta' Marzu 1947 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella hawn anness u mmarkat bhala ***'Dok. C'*** l-konjugi Abdilla hallew l-uzufrutt generali lil xulxin u nnominaw bhala eredi lis-seba' uliedhom.

iii. Illi Rosaria Abdilla bit-testment taghha tas-26 ta' Marzu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, ***'Dok. D'*** hawn anness, innominat b'eredi universali lis-sitt uliedha hajjin *ossia* Carmelo, Antonia Schembri, Mary Said, Salvino Abdilla, Katie Schembri, Winnie Montebello, u ulied binha mejjet, Giuseppe Abdilla, *ossia* lir-rikorrenti odjerni.

iv. Illi Gaetano Abdilla, bit-testment tieghu tat-8 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dok. E'*** kkonferma it-testment tieghu *unica charta* hawn fuq referit.

v. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Carmel Vella Zarb, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***'Dok. F'***, il-fond in kwistjoni ippervjena lir-rikorrenti odjerni.

vi. Illi b'kuntratt tat-28 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dok. G'***, in-nannu patern taghhom kien ta b'koncessjoni enfitewtika temporanja ghal sbatax-il sena mill-1 ta' April 1963 lil Joseph Ciappara, ir-ragel ta' Maria Dolores Ciappara, illum

mejjet, l-fond in kwistjoni, versu sub-cens annwu u temporanju ta' £45.00c.

vii. Illi dan is-subcens annwu u temporanju skada fil-31 ta' Marzu 1980 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-enfitewti Ciappara kellhom dritt jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera stante li huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, biex b'hekk fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-kera tal-fond sar £m90.00 fis-sena, u dan ghal perijodu ta' hmistax-il sena ossia sal-31 ta' Marzu 1995.

viii. Illi fil-31 ta' Marzu 1995 l-kera in kwistjoni saret £m115.19c fis-sena, u dan sal-31 ta' Marzu 2010, pero` gialadarba l-kera kienet teccedi l-€185.00c fis-sena, l-awment li kien jmiss sar fil-31 ta' Marzu 2013 u dan ai termini tal-Att X tal-2009, u baqa hekk jizdied kull tlett snin fejn sa llum l-kera dovuta mill-intimata Ciappara hija ta' €315.68c.

ix. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2022, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

x. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali

taghhom minhabba li kienet kostretta tirċievi kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi Maria Dolores Ciappara (K.I. 379539M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 43, Elizabeth Hse, Triq San Valentin, Hal-Balzan, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Maria Dolores Ciappara (K.I. 379539M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu

jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe` s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

IV. **Tikkundanna** lill-inkwilina intimata Maria Dolores Ciappara (K.I. 379539M) thallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. **Jaghti** dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata Maria Dolores Ciappara preżentata fit-2 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċipiet li:

1. Illi l-eccipjenti tishaq li hi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif bazat fuq id-dhul u l-kapital taghha fil-perjodu relattiv.

[2] Fol. 47-48

Di fatti l-eccipjenti hi persuna anzjana li tghix bil-pensjoni u m'ghandhom l-ebda assi sinifikanti.

2. Illi kemm –il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Ligi, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta` tal-eccipjenti, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecie jiehu in konsiderazzjoni l-eta' avvanzata tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni tal-eta'.

3. Illi di piu`, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli skond il-Ligi, il-Bord ghandu jara illi b'dan ma' jinholoqx piz sproporzjonat ghall-eccipjenti.

4. Illi fl-ahhar u kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli skond il-Ligi, dan l -Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) stabillita mil-Ligi izda f'rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

5. Illi kwalsiasi pretensjoni ghall-izgumbrament tal-eccipjenti ghandha tigi kompletament michuda stante li hija frivola, vessatorja u temerarja, b'dan illi fir-realta` l-eccipjenti, m'ghandha l-ebda proprjeta` immobbli taghha, m'ghandhiex il-mezzi li tikri

residenza bir-rati kummercjali tal-prezent u fuq kollox altru milli tissoddisfa t-test tal-mezzi.

6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jehtiegu li jipprovaw bi provi tajbin u idoneji, in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnhom in sostenn tat-talbiet minnhom mressqa.

7. Illi fl-ahhar, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti tishaq li m'ghandhiex tigi allokata b'ebda spejjez legali u/jew gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija ma tahti ghall-ebda pregudizzju li, ex gratia argomenti, seta' gie soffert mill-atturi b'dan li hija sempliciment uzufruwixxiet ruhha mil-ligijiet promulgati mill-Istat ghal skop legittimu.

8. Salv eccezzjonijiet ohra u ulterjuri skond il-Ligi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti

[3] Fol. 42

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 għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. 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 għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

I. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta li r-rikorrenti Josette Micallef u Mary Rose Borg huwa l-proprjetarju tal-fond dar ***43, Elizabeth Hse, Triq San Valentin, Hal-Balzan.***

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-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 permezz tar-risposta taghha l-intimata tiddikjara u jirrizulta li tissodisfa t-test tal-mezzi, jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 84 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' sitta u erbghin elf u hames mitt ewro (€46,500) ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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 l-Perit Alistair Avallone u Perit Marie-Louise Caruana Galea, **li wara li aċċedew fil-fond in kwistjoni fil-valur ta' tliet mija u hamsa u disghin elf Ewro (€395,000)**. 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' tliet mija u hamsa u disghin elf Ewro (€395,000).**

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**[4] 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:

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

"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 jemergu mill-analizi tat-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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' seba' t'elef u disa' mitt Ewro (€7900) fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

II. <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 u jiddikjara li l-intimata Maria Dolores Ciappara hija l-inkwilina tal-fond dar ***43, Elizabeth Hse, Triq San Valentin, Hal-Balzan.***
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu dar ***43, Elizabeth Hse, Triq San Valentin, Hal-Balzan*** għandha tiġi riveduta u awmentata għal sebat'elef u disa' mitt Ewro (€7900) 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' tliet elef, disa' mija u hamsin Ewro (€3950) kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. Jichad il-hames talba tar-rikkorrent.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur