



## BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 26 ta' Settembru 2024

Carmel Baldacchino (K.I 361547M)  
Concetta sive Connie Zammit (K.I 264644M)  
u Josephine Baldacchino(K.I. 094540M)

vs

Lina Micallef (K.I 508862M) u b'Digriet tal-  
Bord ġie kkjamat in kawża Anglu Micallef KI  
25959(M)

Numru fil-Lista: 13  
Rikors Numru: 225/22 NB

Il-Bord,

### I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Carmel Baldacchino (K.I: 361547M) et. datat 10 ta' Marzu 2022 fejn ġie premess:

- 1. Illi r-rikorrenti flimkien illum huma l-proprjetarji tal-fond uffiċjalmenmt mmarkat bin-numru erbgħin (40) bl-isem 'Cardiff' ġewwa Triq il-Polverista, Bormla.*
- 2. Illi l-aħwa Carmel Baldacchino, Concetta sive Connie Zammit u Dottor Alfred Baldacchino akkwistaw sehem tal-fond wara l-mewt ta' missierhom Carmelo Baldacchino, li miet fit-23 ta' Ottubru 1986 u l-wirt tiegħu ġie denuzjat lill-*

*Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja nru. 3738/86, kopja hawn annessa u mmarkata 'DOK.A.'*

- 3. Illi l-imsemmi Dottor Alfred Baldacchino miet nhar l-ħamsa (5) ta' Marzu 2021 u n forza tat-testament datat 29 ta' Mejju 2014 innomina bħala l-unika eredi universali tiegħu lir-rikorrenti Josephine Baldacchino. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis ġie publikat fit-tletin (30) ta' Settembru 2021, kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok.B.'*
- 4. Illi dana l-fond huwa soġġett għall-kera minn qabel l-1995 u jinsab mikri lill-Lina Micallef illum il-ġurnata bil-kera ta' €220 fis-sena bl-effetti ta' Att X ta' 2009. L-aħħar riċevuta tal-kera hawn annessa u mmarkati bħala 'Dok.Ċ.'*
- 5. Illi l-kera li qiegħda titħallas versu dana l-fond ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjeta.*
- 6. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tal-fond de quo tiġi riveduta għall-ammont li ma jaċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fil-1 ta' Jannar 2022.*
- 7. Illi fl-istadju inizzjali tal-proċeduri dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Lina Micallef hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi.)*
- 8. Illi fil-kaz li l-inkwilina Micallef ma tissodisfattax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jippermetti lill-inkwilin zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat.*

*Għaldaqstant u in vista tas-suespst, is-soċjeta rikorrenti qiegħda umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord, okkorendo dawk id-disposizzjonijiet kollha li huwa jhoss li huma opportuni, anki b'opra ta' periti nominandi;*

*1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimata Lina Micallef skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn zmien għal zmien jissostitwuhom.*

*2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond uffiċjalment mmarkat bin-numru erbgħin (40) magħruf bl-isem 'Cardiff', Triq il-Polverista, Bormla u jstabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-*

*rikorrenti jiġu permess jirriprendu l-pussess tal-fond fi zmien ta' mhux aktar min-sentejn, li matulhom huma jkollhom il-jedd li jitolbu kera oġġla minn ik prezenti.*

*Bl-ispejjez kontra l-intimata in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluz għad-danni jekk ikun l-kaz.*

### **Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 3 ta' Gunju 2022 (fol 15) fejn ġie eċċepit:**

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

*Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal 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 għandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma għandiex tbatl l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.*

*Illi il-Periti mahtura bil-ligi għandhom jagħtu 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 jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi sviluppata. Kieku ried hekk il-legislatur kien jgħid hekk.*

*Illi jiġi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera għandha tiġi 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 jiġi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn 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 bhala residenza ordinarja tagħha.*

*Tant għall-egħref gudizzju ta' dana l-Bord.*

### **Ra r-risposta ta' Lina Micallef KI 508862M datata 13 ta' Gunju 2022 (fol 21) fejn ġie eċċepit:**

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tikkonferma li hija flimkien ma' zewgha Anglu Micallef huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 40, Cardiff, Triq il-Polverista, Bormla taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi;
2. Illi ghalhekk ghandu jigi kjamat fil-kawza r-ragel ta' l-esponenti u cioe Angle Micallef, detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 25959M;
3. Illi b'referenza ghall-ewwel talba, l-esponenti ma ssib ebda oggezzjoni li jsir it-test tal-mezzi;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u b'referenza ghat-tieni talba, l-esponenti tirrileva li hija ghandha mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza u ma ghandhiex Kapital u wisq anqas immobbli. Ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament;
6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhiex tbatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma ghandhiex tigi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-ligi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra li giet ordnata l-kjamata in kawza ta' Anglu Micallef KI 25959(M) li da parti tiegħu ddikjara li qed jagħmel tiegħu r-risposta ta' martu l-intimata Lina Micallef.**

**Ra li l-kawza thalliet għallum għas-sentenza.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Ir-rikorrenti pprocedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond numru 40, 'Cardiff', Triq il-Polverista, Bormla f'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-izgumbrament. Il-fond jinsab okkupat mill-intimata u l-kjamat in kawza b'kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu li huma akkwistaw in via di successione kif jirrizulta mid-denunzja u dikjarazzjoni causa mortis (fol 4 et seq).

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-Ligijiet 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 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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'inhum 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.***

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi tal-intimata u żewgħa prodotti permezz ta' nota datata 22 ta' Novembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors promotur l-intimata u żewgħa kellhom 59 u 63 sena rispettivament. Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li d-dħul tagħhom fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni tas-sigurta soċjali u benefiċċji soċjali oħra fil-konfront ta' Anglu Micallef fl-ammont ta' €10,228 skond ir-rendikont maħruġ mid-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali.

Kwantu għall-kapital dan ukoll huwa anqas mill-kriterju tar-regolament 6 tal-LS 16.11. Il-kapital tagħhom jikkonsisti f'kont kongunt mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings b'bilanc ta' €545 f'Diċembru 2021.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata u żewgħa jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha tgħola, 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 David Pace u l-Perit Marielouise Caruana Galea, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €200,000 (fol 33).**

Hawnhekk il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:-

*23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond*

*relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieg il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jipprezentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jipprezentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*

*Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*

(i) *jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*

(ii) *l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra għet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:*

*Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.*

(2) *Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieg il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtiegu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtiegu jinstemgħu xi xhieda partikolari.*

(3) *Iċ-chairman ikun biss obligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu*

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €200,000.**

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-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 il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieg li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjodiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jithallas 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 applikabli 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-ligi. Biex tinzamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-ligi.

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 kuart 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-ligi 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 zieda fil-kera għandha tkun gradwali”. Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-zieda 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'izomm 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-Awtorità tad-Djar).*

Inoltre l-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**<sup>1</sup> 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-legiżlatur 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."*

---

<sup>1</sup> App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021



*It-test tal-ligi, 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-ligi 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 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 jirrizultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata u żewgħa kif jemerġu mit-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' €4,000 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, l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata u żewgħa 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 u żewgħa jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tigi riveduta w awmentata għal erbat elef Ewro (€4,000) 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 għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata u żewgħa inkwilini sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita hawn stabbilita; filwaqt illi kwantu għat-talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Ligi.
3. Jiċċad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u żewgħa u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbaġhti l-ispejjeż tagħha.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**  
**Maġistrat**

**Marisa Bugeja**  
**Deputat Reġistratur**

**26 ta' Settembru 2024**