BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Marisa La Rosa De Cristofaro ID 720458(M), Anna La Rosa De Cristofaro ID 795957(M), u Helen La Rosa De Cristofaro ID 285536(M)

Vs

Carmel Jones u Mary Grace Jones ID 759048(M) li giet kjamata in kawza b'Digriet tal-Bord tal-24 ta' Gunju 2022

Rikors Numru : 530/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra ir-rikors ta' **Marisa La Rosa De Cristofaro (ID. 720458(M) et** datat 24 ta' Awwissu 2021 fej gie premess:

1.Illi l-atturi huma il-padruni diretti tal-fond Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla.

2. Illi dan il-fond kien originarjament koncess minn missier ir-rikorrenti, ossia Joseph La Rosa De Cristofaro b'titolu ta' enfitewsi temporanju li skada.

3. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 1l-intimata kellu d-dritt tibqa' fil-fond in kwistioni taht titolu ta' kera wara t-terminazzioni tal-koncessioni enfitewtika temporanja.

4. Illi in effetti hekk gara u l-intimata qieghda thallas kera ta' €435 fis- sena.

5. Illi permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jghogbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li ghandu jkun ibbazat fuq it-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) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2020.

3. F'kaz li jib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura tordna li l-inkwilin ikun permess sa' zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat filwagt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

4. F'kaz li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 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 in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjez u l-intimat in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 29 ta' Settembru 2021 (fol 6) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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 tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissoddisfa 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 qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid kun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Carmel Jones detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 739544M datata 13 ta' Ottubru 2021 (fol 11) fejn gie espost:

1. Illi in linea preliminari r-rikors promutur huwa null, liema nullita' ma tistax tigi legalment sanata stante illi I-fond Flat 6, Rose Buildings jinsab fit-Triq Wigi Rosato u mhux Triq San Mikel hekk kif jidher ukoll fir-Registru Elettorali u l-inkwilini ta' dan il-fond huma Carmel Jones u martu Mary Grace Jones;

2. Illi in linea preliminari ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jippruvaw illi huma s-sidien unici tal-fond in kwistjoni;

3. Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-kera mhallsa hija wahda gusta;

4. Illi inoltre u bla pregudizzju, jinghad li zgur u mhux forsi, il-konvenut jissodisfa I-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodi relevanti u ghalhekk kwalunkwe talba mill-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut ghandha tigi michuda;

5. Illi la darba d-dhul u I-kapital tal-konvenut huwa ferm ingas minn dak li mahsub fil-Ligi, m'ghandux jkun hem I-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dhul u l-kapital limitat tal-esponenti;

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord ghandu

jaghmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-konvenut fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-intimat;

7. Illi bla pregudizzju ghas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera m'ghandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda ghandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

8. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Mejju 2022 fejn il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza billi qies illi ma kienx car jekk, meta fil-verbal tad-29 ta'Ottubru 2021 Dr. Celine Dalli ghall-intimat irtirat l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-istess intimat, kellix l-intenzjoni li tigi irtirata ukoll dik il-parti tal-ewwel eccezzjoni fejn qed jinghad illi l-inkwilini tal-fond ma humiex biss l-intimat odjern Carmel Jones izda wkoll martu Mary Grace Jones u ghalhekk talab sabiex id-difensuri tal-partijiet jirregolaw ruhhom dwar l-istess qabel ma tinghata s-sentenza.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Gunju 2022 fejn meta ssejah il-kaz deheru d-difensuri tal-partijiet. B'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimat, Dr. Dalli ticcara illi hija rtirat biss dik il-parti rigwardanti l-isem tat-triq u mhux rikgwardanti l-inkwilini. U fil-fatt hija zzomm ferm li l-inkwilini tal-fond huma kemm Carmel Jones u martu Mary Grace Jones. Ghalhekk jehtieg li ssir korrezzjoni fl-isem tal-intimat u tigi kkjamat in kawza martu.

Dr. David Camilleri ghar-rikorrenti jitlob korrezzjoni fir-rikors promutur u kull fejn jirrikorri fis-sens illi isme l-intimat Joseph Jones jigi Mibdul ghal Carmel Jones u li tigi kkjamata in kawza Mary Grace Jones ID 759048(M). Dr. Dalli m'ghandhiex oggezzjoni ghaz-zewg talbiet u l-Bord laqa t-talba filwaqt li saru l-korrezzjonijiet mehtiega u d-difesnsuri taw ruhom b'notifikati bl-atti kif korretti u talbu li l-kawza tithalla ghas-sentenza.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in meritu Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla. Bhala prova tat-titolu l-atturi pproducew it-testmenti ta' Giuseppe La Rosa De Cristofaro Dok M2 u M3 (fol 66 et seq) u l-*causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Leanne Sammut tas-7 ta' Settembru 2013 (Dok M4 – fol

Dan il-fond kien originarjament koncess minn missier ir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanju li skada li meta skada gie konvertit f'kera.

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-intimat jitqies li jissodisfa 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 eccepixxa in-nullita tar-rikors promutur in kwantu l-indirizz indikat kien erroneju. Madanakollu wara li ntalbu u gew koncessi mill-Bord il-korrezzjonijiet mehtiega, l-avukat tal-intimat irtirat l-imsemmija eccezzjoni. Dan kollox kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022.

L-intimat eccepixxa wkoll illi l-inkilin tal-fond ma kienx hu biss izda anke martu Mary Grace Jones. Ghal dan il-ghan intalab u giet milqugha t-talba ghal kjamata in kawza ta' mart l-intimat Mary Grace Jones. L-intimat ipprezenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi kemm tieghu u kif ukoll ta' martu bhala Dok MCJ a fol 15 et seq. Fl-affidavit ta' Carmel Jones u Mary Grace Jones fol 16 hemm dikjarat li huma t-tnejn jissodisfaw it-test tal-mezzi.

Mill-provi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat Carmel Jones kellu 76 sena filwaqt li martu kellha 72. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita josserva li d-dħul tal-intimat fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 u kif ukoll li d-dhul ta' martu ukoll ma jeccedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar li fl-2020 kienet ta' €10,374 ta'

Carmel Jones (fol 32) u € 5033 ta' martu (fol 38). B'hekk ma jeccedix it-*treshold* relattiv 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. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li mart l-intimat għandha kont bankarju wieħed Dok MJC 3 (fol 22) mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €0.00 (fol 26). Il-Bord ra x-xhieda wkoll ta' Mary Garce Jones fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2021 fejn stqarret li m'ghandha ebda proprjeta u lanqas wirt.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat u martu għandhom mezzi limitati, u 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) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

B'referenza ghal-eccezzjoni tal-intimat illi apparti hu hemm ukoll martu Mary Grace Jones bhala inkwilina, l-Bord ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Mejju 2022 fejn il-partijiet qablu li mart l-intimat hija wkoll inkwilina u ntalbet il-kjamata in kawza taghha liema talba giet milqugha mill-Bord li ordna l-kjamata in kawza ta' Mary Grace Jones f'dawn l-atti. Il-Bord jinnota li l-istess kjamata in kawza ddikjarat li l-eccezzjonijiet tal-intimat japplikaw *mutatis mutandis* ghaliha.

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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Philip Grech (fol 47), **li wara li aċċedew fil-fond fit-2 ta' Diċembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €120,000**. 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' mija u ghoxrin elf Ewro (€120,000).**

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 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 jinftiehemx 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

[1] App Nru: 242/2018 deċiża 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 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-intimat u tal-kjamata in kawza kif jemergu mit-test tal-mezzi taghhom (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' €2,400 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-intimat u l-kjamata in kawza u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Carmel Jones ID 739544 u l-kjamata in kawza Mary Grace Jones ID 759048(M) huma l-inkwilini tal-fond Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimat u l-kjamata in kawza jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jichad it-tielet talba;

4. Jilqa' in parte r-raba' talba u jiddikjara li l-kera tal-fond Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla għandha tiġi riveduta u awmentata **għal elfejn u erba mitt Ewro (€2,400)** 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' €1,200 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat u l-kjamata in kawza sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

27 ta' Gunju 2022