



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Marika Ellul (K.I Nru 723362M)

Vs

Joseph Agius (K.I Nru 775451M)

Kawza Numru : 31
Rikors Numru : 572/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' **Marika Ellul** datat 26 ta' Awwissu 2021 fej gie premess illi :

1. Ir-rikorrenti hija s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond bin-numru, 10, St Joseph Street, Ghaxaq (Dok. A)
2. L-inkwilin Agius, ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jhallas biss kera ta' €200 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaci iġġib fis-suq miftuħ.
3. L-esponenti m'għandha l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.

4. Għalhekk l-esponenti qegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord joghġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jġiug sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW
3. Jekk jġiug sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta ta' **Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)** datata 2 ta' Frar 2022 (fol 26) fejn gie premiss:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprowa it-titolu tagħha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

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-ispejjeż. 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-sug miftuħ 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 svilupp. Kieku ried hekk il-legislatur kien jgħid 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 qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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' **Joseph Agius detentur tal-karta tal-identita' numru 775451M** datata 25 ta' Ottubru 2021 (fol 11) fejn gie premiss:

1. Illi fl-ewwel lok sta ghar-rikorrenti li ggib prova sufficjenti tat-titolu li huwa jgawdi fuq il-fond bl-indirizz 10, St. Joseph Street, Ghaxaq.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huwa pensjonant, u jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti gur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi ibbazat fuq id-dhul tieghu fil-perjodu relattiv.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4 A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benenfikati illi hija ghamlu fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4 A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu ihallas l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-sug stabbilit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihoss 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.

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jideciedi li l-esponenti ghandu jivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisi lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

7. Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tiegħu hija wahda ta' bla htija, u jekk xi had għandu jwiegeb għal kwalunkwe revizzjoni l-ammont ta' kera li jogħħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegate fl-irwol tagħha;

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' April 2022 fejn il-kawża thalliet għallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas jordna l-izgumbrament u dan in rigward il-fond 10, St. Joseph Street, Hal Għaxaq. Jirrizulta li r-rikorrenti hija sid il-fond in meritu (Dok A – fol 3 et seq) filwaqt li l-intimat ilu jokkupa dan il-fond għal snin twal b'titlu ta' kera, illum ai termini tal-Att X tal-2009 versu l-kera annwa ta' €200.

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-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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Illi permezz tar-risposta pprezentata fil-25 ta' Ottubru 2021 (fol 11) l-intimat iddikjara li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi pprezentati mill-intimat dwar it-test tal-mezzi permezz ta' nota ġuramentata datata 19 ta' Jannar 2022 jirrizulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 68 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-

perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dhul tiegħu fil-perjodu rilevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u imgħax lokali li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dhul tiegħu kien ta' €14,355.22 (Dok C).

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 bankarji wieħed mal-Bank of Valletta plc b'bilanc ta' €8,919.09 f'Jannar 2021 (Dok D). Jirrizulta wkoll li l-intimat m'għandu l-ebda proprjetà immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dhul 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 toghla, 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 Carmel Farrugia u l-Perit Mario Cassar, li wara li aċċedew fil-fond fit-13 ta' Jannar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €135,000 (fol 29). Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehma 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' mija hamsa u tletin elf Ewro (€135,000).**

Illi l-ligi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-dicitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati dwar kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taħt il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, 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 hieles 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 thallas 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 hieles 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%) izda jiddependi

mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-gebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgha 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 rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgha 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 tiżded 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 jiċcita issa dan il-Bord huwa rilevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

“24. Li hu rilevanti 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-proprjeta'. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjeta' 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 "xhih" 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 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)

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taht il-Kapitolu 69.

Il-Bord sejjer issa jindirizza r-rikors tas-26 ta' Awwissu 2021 (fol 14) permezz ta' liema qiegħed jintalab ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A(6). Dan is-sub artikolu jghid hekk:

Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smiġh ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu iżda

l-Bord iqis illi f'każ ta' dilungar dan il-provvediment jaf isib applikazzjoni. F'dan il-każ l-intimat ippreżenta n-nota tat-test tal-mezzi f'Jannar 2022 ċjoe anqas minn xahrejn wara l-ewwel seduta u di piu r-rapport tal-periti teknici gie pprezentat f'Marzu 2022 fejn fis-seduta sussegwenti il-kawza thalliet ghas-sentenza. B'hekk il-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69. Għalhekk din it-talba qeda tiġi miċhuda.

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 et¹** fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dhul fis-sehħ 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 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 godda 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 gie 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 tiċhdu”.

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

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 tithallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mhallsa minn inkwilini li qed tithaddem 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 ttiħ il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f' dan il-każ għandha tkun ta' €2,700 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. Jiċhad it-tieni talba;
3. Jilqa' it-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-fond in meritu ossia 10, St. Joseph Street, Għaxaq għandha tiġi riveduta u awmentata għal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti din il-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza.
4. Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' 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

27 ta' Gunju 2022