BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru. 285/2019

Anna Galea [I.D. 371068M]

U

John Cini [I.D). 85971M

Vs

Emanuel Calleja [I.D. 571843(M)]

Illum, 8 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fl-10 ta' Diċembru, 2019 li permezz tiegħu r-rikorrenti premettew u talbu hekk:

"l. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru erba' (4), Rajzi Lane, Triq Has-Sajjied, Birkirkara, liema fond huwa mikri lill-intimat Emanuel Calleja bil-kera ta' €204 fis-sena,

bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li l-koncessjoni emfitewtika temporanja ghalqet fis-27 ta' Frar 1982.

2. Illi jidher li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-Att XXVII fis-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord:

1. Jistabbilixxi jekk l-intimat Emanuel Calleja jikkwalifikax taht l-Artikolu 12B tal-Kap 158 biex ikompli jikri l-fond bin-numru erba' (4), Rajzi Lane, Triq Has-Sajjied, Birkirkara;

2. Fil-kaz li jikkwlifika, jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jigi stabbilit l-valur tal-propjeta' permezz tal-membri teknici tal-Bord;

3. Fil-kaz li ma jikkwalifikax jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kumpens pagabbli lill-proprjetarji ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158 u dan a tenur tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor."

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae) li tghid hekk:

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

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk I-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi I-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 talAtt XXVII tal-2018; allura ukoll I-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza ujekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk I-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati I-ispejjez. U dan kollu purchejirrizulta li I-Att XXVII tal2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f' kaz li I-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 — imma intant illigi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

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

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

"1. Illi huwa minnu li hu jikri l-post bin-numru 4, Rajzi Lane, Triq Has-Sajjied, Birkirkara, liema kera tithallas lir-Rikorrenti Anna Galea u John Cini
2. Illi l-kera hi dik ta' 204 Ewro (mitejn u erbgha Ewro) fis-sena bil-quddiem
3. Illi huwa pensjonant, ghandu 76 sena ujissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi
4. Illi ma jezistux l-elementi u r-rekwiziti necessarji sabiex tigi milqugha t-talba ghall-izgumbrament
5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fi dritt kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza
6. Illi huwa jgawdi mill-protezzjoni socjali skond il-ligi
7. Illi l-esponenti mghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri

Salv Eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi"

Ra illi permezz ta' digriet tal-11 ta' Gunju 2020 il-Bord ordna lill-intimat sabiex jipprovdi dik l-informazzjoni kollha neċessarja dwar il-mezzi tieghu hekk kif stipulat fil-liġi;

Ra illi fl-istess seduta nnomina lil żewġ Membri Tekniċi tal-Bord sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Ra n-nota tal-intimat tal-25 ta' Settembru 2020[1] li permezz taghha ipprezenta l-informazzjoni in ottemporanza mad-digriet tal-Bord tal-11 ta' Gunju 2020;

[1] A folio 15 tal-process

Ra r-rapport tal-Perit Teknici Membri li ġie ppreżentat fit-13 ta' Ottubru 2020[2];

Ra illi l-partijiet iddikjaraw illi se jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza[3];

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u l-provi kollha prodotti;

Ra illi din il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minn nota dwar il-mezzi tieghu li giet ipprezentata mill-intimat kif ukoll mix-xhieda tieghu moghtija bl-affidavit, huwa wera ghas-sodisfazzjon tal-Bord illi huwa jikkwalifika ghall-protezzjoni moghtija mit-test tal-mezzi u ghalhekk ghandu jibbenefika mill-istess u mhux jigi zgumbrat mill-proprjeta in kwistjoni.

Illi ghalhekk mill-provi prodotti mill-intimat jirrizulta li l-intimat Emanuel Calleja għandu mezzi limitati, u dan kif anke ddikjarat fir-risposta tieghu.

---

[2] A folio 73 tal-process.
[3] A folio 79 tal-process.

Illi konsegwentament l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital skont kif rikjest mit-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2020 kien ta' mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€125,000).

Illi 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 minn 0.1% sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni.

Illi ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex il-Bord jasal għal dan l-awment għandu jqis:

1. Il-mezzi u l-età tal-kerrej;

2. Kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar il-piż sproporzjonat, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dhul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-Leġislatur spjega li 'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, pereżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.

Illi mir-rapport tal-Periti Teknici Membri u mir-ritratti esebiti jirrizulta li l-fond huwa mizmum tajjeb u jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Għalhekk, il-Bord, wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied b'mod gradwali minn 1.7% għall-ewwel tlett snin, u ghal 2% għall-aħħar tlett snin.

Deċide:

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) Jichad it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimat u (2) Jilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti u Jiddikjara illi Emanuel Calleja jikkwalifika taht l-Artikolu 12B tal-Kap 158 biex ikompli jikri l-fond bin-numru erba' (4), Rajzi Lane, Triq Has-Sajjied, Birkirkara; u (3) Jordna revizjoni fil-kera u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għar rigward tal-imsemmi fond numru erba' (4), Rajzi Lane, Triq Has-Sajjied, Birkirkara għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għall-ewwel tlett snin il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.7% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn u mija u hamsa u ghoxrin ewro (€2,150) fis-sena u għar-raba', l-hames u s-sitt sena l-kera tiżdied bir-rata ta' 2% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn u hames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

L-imsemmija revizjoni ta' kera ghandha tapplika mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem u hija applikabbli ghas-sitt snin li gejjin.

Kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur