BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 29 ta' April 2022

Catherine Casha (KI91640M), Maria Anna Mercieca (KI253746M) (residenti Malta), Joyce Formosa, Louis George Casha u George Victor Casha in rapprezentanza tas-sehem mill-wirt ta' missierhom Charlie Casha, Alfred Casha, John Casha u Anthony Casha (kollha residenti l-Awstralja)

Vs

Mercieca Giuseppi (KI 266238M) u Mercieca Rosina (750243M)

Kawża Numru : 15
Rikors Numru : 737/21 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Catherine Casha (KI91640M) et datat 14 ta' Ottubru 2021 fejn gie espost:

1.Illi l-esponenti huma s-sidien tal-propjeta' 58, Triq San Pietru, Hal Qormi, liema propjeta' hija mikrija lill-intimati u dan bis-sahha tal-ligijiet tal-kera li kienu fis-sehh qabel is-sena 1995. Din il-propjeta' giet ghand l-atturi permezz ta' wirt minghand il-

genituri taghhom. L-intimati ilhom jghixu fir-residenza li tinsab fi triq San Pietru, Hal Qormi, sa mis-sena elf disa mija u erbgha u sittin (1964).

2. Illi l-propjeta msemmija hija mikrija ghal kirja ta' mitejn u ghaxar ewro fis-sena (€210.00).

3. Illi din l-propjeta' giet stmata ricentament u valutata ghal ammont ta' mija u disghin elf u mitejn ewro (€190,200), u dan wara dikjarazzjoni causa mortis li saret fl-4 ta' Marzu 2021. Kopja tal-Causa Mortis jinsab hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

4. Illi kwindi jidher li r-relazzjoni ta' kera nbidlet ghal kwantu ta' kemm ghandha tkun il-valur tal-kirja li wara li gew emendati numru ta' Ligijiet fosthom il-Kapitolu Sittax tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1.Jistabilixxi jekk l-intimati jikwalifikaw jew ma tikwalifikax biex ikomplu fil-kirja tal-propjeta' li tinsab fl-indirzz 58, Triq San Pietru, Hal Qormi.

2. Fil-kaz li l-intimati jikkwalifikaw, jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera sa' 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jigi stabbiit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri teknici ta' dan l-Onorabbli Bord.

3. Fil-kaz li l-intimati ma jiwalifikawx, jordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabli lis-sidien tal-kera ghall-okkupazzjoni ta' talu fond.

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

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 17 ta' Novembru 2021 (fol 10) li biha gie eccepit:

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 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost mill-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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kundizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Giuseppi Mercieca (K.I Nru 266238M) u Rosina Mercieca (K.I Nru 750243M) datata 19 ta' Novembru 2021 (fol 13) li biha gie eccepit:

1.Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw il-mandat li huma ghandhom ghan-nom ta' dawk residenti fl-esteru.

2. Illi fit-tieni lok u b'mod preliminari ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 58, Triq San Pietru, Hal Qormi taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.

4. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem halsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza u ma ghandhomx kapital. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

6. 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.

7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempra ruhhom mal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jekk l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas sabiex ixolji l-kirja u jordna l-izgumbrament.

Illi b'referenza ghall-eccezzjoni rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti l-Bord jaghmel referenza ghad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tal-15 ta' Frar 2021 (fol 5 et seq) mnejn jirrizulta li l-atturi huma sidien tal-fond in meritu liema fond ipprevjena lilhom mill-wirt tal-genituri taghhom. Apparti minn hekk mill-provi jirriżulta mhux kontradett li l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimati u ilu hekk mikri minn 1964 bil-kera preżenti hija dik ta' €210 fis-sena. B'hekk il-Bord huwa sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti.

Il-Bord josserva illi 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 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, 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) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu jekk jissodisfawx o meno l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11:

(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 fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom prezentata b'nota a fol 19 et seq u konfermata minnhom bil-gurament waqt is-seduta tal-10 ta' Dicembru 2021 l-intimati

pprezentaw id-dokumenti dwar it-test tal-mezzi taghhom. Minn dawn id-dokumenti jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Rosina Mercieca kellha 77 sena kif jidher mic-certifikat tat-twelid taghha fol 21 filwaqt li l-intimat Guzeppi Mercieca kellu 82 sena kif jidher mic-certifikat tat-twelid taghha fol 32.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Kif jidher minn fol 27 u 38 id-dħul tagħhhom f'dan il-perjodu kien jikkonsisti biss f'pensjoni tal-irtirar u ghotja ghal cittadin anzjan li b'kollox fis-sena 2020 kien jammonta ghal €13,783. Ghalhekk id-dhul taghhom ma jeċċedix il-figura msemmija.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti fol 29 sa 30 l-intimata ghandha kont bankarju wiehed mal-BOV li fih bilanc ta' € 2,100 filwaqt li l-intimat ghandu wkoll kont bankarju wiehed mal-BOV (fol 44 sa 47) li fih bilanc ta' ftit aktar minn €10,800. Fin-nota taghhom l-intimati jiddikjaraw li m'ghandhomx proprjeta immobbli u investimenti jew flejjes ohra. Minn analizi tal-istess jirrizulta b'mod car li l-kapital taghhom huwa ferm anqas mit-*threshold* indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati 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 4A(5)tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għalhekk, issa l-Bord sejjer jghaddi biex jiddetermina f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla stante li dan il-Bord hu munit b'diskrezzjoni li jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni.

Il-Bord ra r-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu, l-Perit Dr. Robert Musumeci u l-Perit Edgar Rossignaud, ipprezentata fid-19 ta' Jannar 2022 (fol 51), fejn huma wara li aċċedew fil-fond in kwistjoni fil-5ta' Jannar 2022 u wara li ghamlu l-kostatazzjonijiet taghhom waslu ghal konkluzjoni li l-valur tas-suq liberu u frank tal-fond in kwistjoni huwa ta' €215,000. 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' mitejn u hmistax il-elf Ewro (€215,000).**

Illi l-liġi 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-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura,

għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fil-kamp ta' azzjoni taht il-Kap. 158, jsibu wkoll applikazzjoni fil-kawża odjerna. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat 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. Hawnhekk il-Qorti iggwidat lil Bord ukoll li għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

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.

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 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

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).

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

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*** 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 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".

Ghalhekk, applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tac-cirkostanzi tal-intimati (ii) il-kera baxxa li ilha titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini kif imfissra mill-istess Awtorita[1], u (v) l-ħtieġa li jinzamm bilanċ proporzjonali

[1] Vide nota spjegattiva tal-Awtorita a fol 8 annessa mar-risposta taghha.

bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqgha jgawdi t-titolu ta' kera tieghu, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha **tkun ta' €4,300 fis-sena ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data tas-sentenza**.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimati u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talbiet attrici u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u jiddikjara **li l-kera dovuta mill-istess intimati** lir-rikorrenti għall-fond 58, Triq San Pietru, Hal Qormi, **għandha tiżdied ghal erbat elef u tlitt mitt Ewro (€4,300) fis-sena** b'effett mid-data ta' din is-sentenza **u jordna lill-intimati jibdew iħallsu l-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza;** filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda biex jirregolaw il-kera stante li għandha tapplika l-Liġi.

2. Jichad it-tielet talba.

3. 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

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur