



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 27 ta' Gunju, 2022.

**Noel Gatt (K.I 378663M) u t-tabib Dr.
Paul Gatt (KI 0506160(M))**

Vs

**Philip Dimech (K.I 0839848M) u martu
Michelina Dimech (KI 0088748(M))**

L-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae

Kawza Numru : 35

Rikors Numru : 679/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra ir-rikors ta' Noel Gatt (K.I 378663M) et datat 28 ta' Settembru 2021 fej gie premess:

1. Illi l-esponenti jircievu l-kera tal-fond bin-numru 79 (gja 23), fi Triq Viani, Tas-Sliema minghand l-intimati.
2. Illi l-kera li attwalment qieghda tithallas mill-intimati hija ta' mitejn u sitt Ewro u hamsa u sittin centezmu (€206.65) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Awwissu, 2022.
3. Illi din il-kera hija ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizzju.

4. Illi b'hekk l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

Ghaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil dan l-Onor. Bord, joghgbu:

i. Jiddetermina jekk l-intimati Dimech jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u d-dhul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikoli 1531F u 1622 A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jstghu minn zmien ghal zmien jissotitwixxuhom u konsegwentament jiddetermina jekk l-istess intimati Dimech ghandhomx jedd ikomlu l-kirja tal-fond bin-numru 79 (gja 23), fi Triq Viani, Tas-Sliema;

ii. Jordna, f'kaz li l-intimati Dimech ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u d-dhul tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Dimech mill-fond 79 (gja 23), fi Triq Vianni, Tas-Sliema, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont lima jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond bin-numru 79 (gja 23), fi Triq Viani, Tas-Sliema, fl-1 ta' Jannar, 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghall-kawza kostituzzjonali li qed tigi prezentata fl-ismijiet: Noel Gatt et vs Avukat tal-Istat et, ghad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 27 ta' Ottubru 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 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 tbatl 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 tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qiegħed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Philip Dimech (K.I 0839848M) u Martu Michelina Dimech (K.I Nru 0088748M) datata 8 ta' Novembru 2021 (fol 9) fejn gie eċċepit:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom;
2. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 79, Triq Vianni, Tas-Sliema taht titolu validu ta' kera.
3. Illi l-esponenti jirrelevaw illi huma dejjem hallsu l-kera dovuta, u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-ligi.
4. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrelcaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza u la għandhom kapital u wisq anqas immobli. Għalhekk jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu 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 għas-suespost, l-esponent m'għandhomx ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu ma għandhomx jigu kkastigati talli ottempraw ruhhom mal-ligi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċeda 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 huwa proprjetarju tal-fond 79, Triq Viani, Sliema liema fond jinsab mikri lill-intimati li da parti tagħhom jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond. Fil-preżent il-kirja mħallsa mill-intimati hija ta' €206.65 fis-sena.

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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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 fit-8 ta' Novembru 2021 (fol 9) l-intimati jikkonfermaw li huma għandhom mezzi limitati u li jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi eżebiti permezz ta' nota tal-10 ta' Novembru 2021 li giet mahlufa mill-intimati seduta stante fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma gie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 72 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tal-intimat fil-perjodu rilevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tal-irtirar u assistenza għal Mard li fl-2020 kienet ta' €16,733 (fol 23) filwaqt li martu tircievi Eur 350 fis-sena (fol 58).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti eżebiti jirriżulta li l-intimat għandu kont bankarju wieħed ma martu mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €5,765.61 (fol 50). Minn naha l-oħra l-intimata Michelina Dimech għandha kont bankarju wieħed mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings b'bilanċ f'Diċembru 2020 ta' €500 (fol 60). Skont id-dikjarazzjoni tal-intimati

annessa mat-test tal-mezzi huma m'għandhom l-ebda flejjes u/jew investimenti oħra u lanqas proprjeta' immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma gewx bl-ebda mod kontesti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 Alan Galea u l-Perit Elena Borg Costanzi (fol 15), **li wara li aċċedew fil-fond fil-11 ta' Jannar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €220,000.** 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' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000).**

Illi l-ligi 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 gwidat 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 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 tħallas 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 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 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'kazijiet 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 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 kolloxx 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 oġhla. 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 jaqis 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 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-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 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 pprezentat 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 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 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-intimati kif jemergu mit-test tal-mezzi (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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

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' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.
2. Jichad it-tieni talba.
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu 79 (gja 23), fi Triq Viani, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba mitt Ewro (€4,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,200 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.
4. Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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 Reġistratur

27 ta' Gunju 2022