



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 11 ta' Lulju, 2022.

Rose Vella (K.I nru 0053540M), Esther Abela, (K.I nru 0497746M), Karen Demicoli (K.I nru 541490M), David Demicoli (K.I nru 353982M), Josef Demicoli (K.I nru 452780M), u Maria Demicoli (K.I nru 523788M)

vs

**Alfred Richard (K.I Nru 0667746M),
Mary Richard (K.I nru 1003448M)**

**Kawża Numru : 18
Rikors Numru : 914/2021 NB**

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Rose Vella et datat 18 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-proprjetà ossia l-fond bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

2. L-inkwilini jokkupaw il-fond surriferit taht titolu ta' kera stabbilit wara d-debita konversioni minn titolu originali ta' cens temporanju, taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12. Illi ghalhekk l-intimati jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jhallsu biss kera ta' €222 fis-sena.

3. L-esponenti m'ghandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.

4. Ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom biex jressqu rikors ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna li sir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3) (c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il -kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 79, Trig Ghar il-Gobon, Birkirkara, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunt ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 4 ta' Jannar 2022 (fol 21) 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 tbatu l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh 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 jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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 qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Alfred Richard (ID 0667746M) u martu Mary Richard (ID1003448M) datata 6 ta' Jannar 2022 (fol 25) fejn gie eccepit:

1. Prelimarjament ir-rikorrenti jehtieg li jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.
2. Fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti, u bla ebda prugudizzju ghas-suespost, ir-rispondenti jiddikjaraw illi huma jghixu biss bil-pensjoni u m'ghandhom ebda proprtajiet immobili u/jew investimenti u certament li jissodisfaw it-test tal-mezzi skond il-ligi.
3. Illi ghaldaqstant it-talba ghall-izgumbrament tar-rispondenti u l-likwidazzjoni tad-danni hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.
4. B'rizerva ta' kull eccezzjoni ohra skond il-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent ipproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jordna l-izgumbrament. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara liema fond jinsab mikri lill-intimati taht titolu ta' kera stabbilit wara l-konverżjoni minn titolu originali ta' cens temporanju (Dok A u B fol 3 et seq) taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-prezent tithallas kera ta' €222 fis-sena.

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 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 fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Illi permezz ta' risposta pprezentata fis-6 ta' Jannar 2022 l-intimati ddikjaraw li jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota dwar it-test tal-mezzi pprezentata fis-6 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 74 sena filwaqt li martu kellha 72 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kienet ta' €10,415 (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 jirriżulta li l-intimati għandhom zewg kontijiet bankarju mal-Bank of Valletta plc: wiehed f'isem l-intimat tat-tip savings b'bilanc ta' €2,074 (Dok D) u l-iehor *joint* b'bilanc ta' €6,352 (Dok E). Il-Bord ra wkoll li fid-dikjarazzjoni mahlufa tagħhom l-intimati stqarrew li m'għandhom ebda investimenti, poloz ta' assigurazzjoni jew proprjeta.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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 tigi 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 tiegħu l-Perit Diane Psaila u l-Perit Valerio Schembri (fol 28A), **li wara li aċċedew fil-fond fl-24 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €175,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema 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 sebghin elf Ewro (€175,000)**.

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 ggrawdat 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-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjodiet 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 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-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 appartu li m’hemm xejn x’iżomm 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 jirriżultaw 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' beneficiċċju 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' €3,500 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-risposti 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 *in toto*.
3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jiddikjara li l-kera tal-fond 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara għandha tiġi riveduta għal tlitt elef u hames mitt Ewro (€3,500) 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' €1,750 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċhad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.
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 Registratur

11 ta' Lulju 2022