BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Michelle Massa (KI. 437172M)
Joseph Laspina (KI. 734038M)
Sarah Laspina (KI. 350179M)
Nicholas Camilleri (KI. 381769M)
U
Antonio Camilleri (KI. 385266M)

vs

Joseph Schembri (KI. 818144M),
Carmen Schembri (KI. 1048546M)
U
Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 4
Rikors Numru : 160/20 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Michelle Massa (KI. 437172M) et datat 3 ta' Settembru 2020 fejn gie premess:

1. Ill ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fondi bin-numri ufficjali erbgha u disghin (94) u sitta u disghin (96), internament konnessi, li jinsabu gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta.

2. Illi ghall-finijiet biss ta' kompletezza l-esponenti jiddikjaraw illi huma proprjetarji wkoll tal-fond bin-numru ufficjali hamsa u disghin (95) fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta liema fond jikkonsisti biss f’kamra wahda u li ilu ghal snin twal bil-bieb ta' barra mbarrat u qatt ma kien fil-pussess tal-intimati u ma kienx inkluz f’ebda wahda miz-zewg koncessjonijiet enfitewtici msemmija f’paragrafi tlieta (3) u erbgha (4) ta' dan ir-Rikors;

3. Illi permezz ta' kuntratt maghmul in atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia nhar it-tnejn (2) ta' Frar tas-sena elf disa mija u tlieta u sebghin (1973) l-antekawza tar-rikorrenti kkoncedew lill-intimat Joseph Schembri, b'titolu ta' cens temporanju ghall-perjodu ta' sbatax-il (17) sena b'effett mid-data tal-kuntratt, il-fond numru 94, gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta;

4. Illi permezz ta' kuntratt iehor maghmul in atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru tas- sena elf disa mija u sitta u sebghin (1976) l-antekawza tar-rikorrenti ikkoncedew ukoll lill-intimat Joseph Schembri, b'titolu ta' cens temporanju ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-data tal-kuntratt, il-fond numru 96, gewwa Triq il- Punent, il-Belt Valletta;

5. Illi ghaldaqstant il-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-fond 94, Triq il-Punent, il-Belt Valletta skadiet nhar l-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elf disa mija u disghin (1990) filwaqt li l-koncessjon enfitewtika temporanja tal-fond 96, Triq il-Punent, il-Belt Valletta skadiet nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru tas- sena elf disa mija sebgha u disghin (1997);

6. Illi mal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika temporanja relattiva ghaz-zewg fondi rispettivi, u proprju a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati Schembri kellhom id-dritt li jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li kienet ghadha kemm spiccat u dan billi jhallsu kera daqs l-ammont ta' cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja, b'dan, pero, li tali ammont ma jkunx izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lir-rikorrent Joseph Laspina u lill-ante-kawza tar-rikorrenti l-ohra u li kien jirraprezenta, bi proporzjoni ghal dak ic-cens, iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar. Skond l-istess Artikolu 12 l-ammont ta' kera kellu imbaghad jibqa' jizdied kull hmistax-il (15) sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess intimati u/jew favur min ghandu d-dritt li jiret il-kirja a tenur tal-istess ligi;

7. Illi bhala stat ta' fatt - ghalkemm dan ma jincidi xejn fuq il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti u qed jinghad biss ghall-kompletezza minkejja l-konverzjoni ta' dawn iz-zewgt icnus temporanji f’kera a tenur tal-imsemmi Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati Schembri baqghu dejjem hallsu l-istess retta ta'

pagamenti u cioe' Lm12.50 (illum €29.12) kull tliet (3) xhur u allura Lm50 (illum €116.48) fis-sena relattivament ghall-fond bin- numru ufficjali 94 u Lm15 (illum €34.94) kull sitt xhur u cioe’ Lm30 (illum €69.88) fis-sena relattivament ghall-fond bin-numru ufficjali 96.

8. Illi r-rikorrenti jishqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 18 tal- Ligijiet ta' Malta qieghed iservi sabiex huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hweijighom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 18 huma sproporzjonati ghall- ghanijiet tal-istess Ligi;

9. Illi l-isproporzjon jikkonsisti inter alia fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fondi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Ligi izda ferm aktar;

10. Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li giet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni gdida mal-inkwilini intimati Schembri u dan ghal perjodu indefinit. Dan qieghed jinghad billi bl-operat tal-imsemmija ligi l-kirja in vigore tigi mgedda kull hmistax (15) il-sena, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv ghar-ripreza tal-pussess tal-fondi. Fil-fatt ir-rikorrenti ma ghandhom ebda rimedju legali sabiex jiehdu lura l-fondi propjeta’ taghhom;

11. Illi b'zieda ma dan jinghad li l-Ligi lanqas ma tahseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji procedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita’ li l-inkwilin jittermina l-kirja volontarjament;

12. Illi l-fondi in kwistjoni ma kienux fondi dekontrollati, b'dan ifisser li r-rikorrent Joseph Laspina u l-ante-kawza tar-rikorrenti l-ohra ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jidhlu f’koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja biex b’hekk il-propjetajiet taghhom ma jigux mehuda lilhom b’mod sforzat mill-awtoritajiet, u dan fid-dawl tal-ligijiet vigenti relattivi ghar-rekwizizzjonar fiz-zmien relattiv;

13. Illi l-unika mod kif ir-rikorrent Joseph Laspina u l-ante-kawza tar- rikorrenti l-ohra setghu jsalvaw il-propjetajiet taghhom (li ma kienux dekontrollabbli stante li kienu akkwistati qabel ma dahal in vigore il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) mid-dispozizzjonijiet tal- "fair rent' u biex l-istess propjetajiet ma jkunux soggetti ghall- Ligijiet tal-kera ossia, l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l- Ordinanza XVI tal-1949, kien billi jikkoncedu dawn il-propjetajiet b'emfitewsi temporanja. Kien hekk biss li l-ante- kawza tar-rikorrenti setghu jittentaw jircievu kumpens gust u ekwu kif ukoll jassiguraw rwiehhom li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-propjetajiet kienu ser jirritornaw lura ghandhom;

14. Illi hadd ma seta’ jipprospetta li wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser jidhlu in vigore d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Fil-fatt kieku ma dahalx fis-sehh 1-Att XXIII tal-1979 fit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika temporanja is-sidien setghu liberament jirriprendu l-pussess vakant tal-fondi in kwistjoni minghand l-intimati Schembri li invece baqghu jokkupaw dawn il-fondi unikament bis-sahha ta' din il-ligi;

15. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-ante-kawza taghhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu emfitewtiku temporanju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta I-kera stabbilita hija rrizorja;

16. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante-kawza taghhom gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fondi;

17. Illi fil-fatt il-valur lokatizzju tal-istess fondi, kemm fiz-zmien meta skadiet il-koncessjoni emfitewtika u kif ukoll hmistax-il (15) sena wara kien ferm oghla minn dak moghti lir-rikorrenti u l-ante-kawza taghhom bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

18. Illi di piu r-rikorrenti qed jigu mcahhda mid-dritt illi jaghmlu uzu kif jixtiequ huma minn dawn il-fondi proprjeta' taghhom, b'dan li qeghdin fl-impossibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-fondi nonostante li skada t-terminu emfitewtiku temporanju, u dan unikament b'rizultat tal-operat tad-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, liema Ligi qieghda ghalhekk tilled d-drittijiet fundamental tar-rikorrenti ghall-propjeta', hekk kif sanciti mill- Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

19. Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Oorti Civili (Sede Kostituzzionali) Rikors Nru 74/2018TA fl-ismijiet Sarah Laspina vs L-Avukat Generali et talbu interalia dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati konjugi Schembri d-dritt li tibqa’ tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom.

20. Illi madanakollu, u filwaqt li jzommu ferm it-talbiet minnhom promossi quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ossia dawk relattivi ghar-Rikors Nru 74/2018TA fl-ismijiet Sarah Laspina vs L-Avukat Generali et, ir-

rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

21. Illi skond l-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti, ai termini tal- Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom dritt jitolbu li l-kera tal-fondi in kwistjoni tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad- dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi dawn it-tali emendi tal-Att XXVII tal- 2018 ukoll jiksru d-drittijiet fundamental taghhom.

22. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Schembri skont ir-regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilni konjugi Schembri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini konjugi Schembri fil-31 ta' Dicembru 2019.

23. Illi jekk l-inkwilni intimati konjugi Schembri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimati konjugi Schembri zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, b'dan li l-kumpens dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi li Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M) huma l-inkwilini tal-fond bin-numri ufficjali 94 u 96, internament konnessi, li jinsabu gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienu originarjament koncessi lilhom b'titolu ta' emfitewsi temporanja, u dan ghall-perjodu ta' sbatax-il (17) sena permezz ta' kuntratt maghmul in atti tan- Nutar Dr Joseph Cachia mhar it-tnein (2) ta' Frar tas-sena elf disa mija u tlieta u sebghin (1973) in kwantu jirrigwarda l- fond numru 94 geww Triq il-Punent. il-Belt Valletta, u ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) permezz ta' kuntratt iehor maghmul in atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru tas-sena elf disa mija u sitta u sebghin (1976) in kwantu jirrigwarda l-fond numru 96, gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta;

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilni Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M), liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq it- test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M) bein l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M) fil-31 ta' Dicembru 2019.

iii. Jiddikjara u jiddeciedi illi a termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- fondi bin-numri ufficjali 94 u 96, internament konnessi, li jinsabu gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta mill-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir- rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati konjugi Schembri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal- mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fondi jigu vakati, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fondi matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond I-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009.

iv. Tordna, f kaz illi l-intimati Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament, tal- intimati Joseph Schembri (KI. 818144M) u Carmen Schembri (KI. 1048546M) mill-fondi bin-numri ufficjali 94 u 96, internament konnessi, li jinsabu gewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta fi zmien qasir u perentorju stabillit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni, kif ukoll minghajr pregudizzju ghat-talbiet promossi fil-kawza Kostituzzjonali pendenti fuq riferita rikors nru. 74/2018TA fl-ismijiet Sarah Laspina vs Avukat Generali et, u b' rizerva ghal kwalsiasi rimedju iehor moghti lir-rikorrenti skond il-Ligi.

Ra ir-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 4 ta' Dicembru 2020 (fol 20) fejn ġie 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 XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal- 2018 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi ggwidat biex jistabbilixxi 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 ta' Joseph Schembri (K.I 818144M) u Carmen Schembri (K.I 1048546M) datata 22 ta' Ottubru 2020 (fol 12) fejn ġie espost:

1. Illi l-atturi jridu jipprovaw t-titolu taghhom ta' propjeta'.

2. Illi l-intimati huma cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fondi in kwistjoni u ghalhekk ghandhom dritt a tenur tal-Ligi li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera.

3. Illi l-esponenti dejjem hallsu l-kera dovuta, u meta l-atturi waqfu jaccetaw din il-kera, din bdiet tigi depozititata fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

4. Illi d-dhul tal-intimati ma jizboqx dak li jistabillixxi l-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk m'ghandhomx dhul u/jew proprjeta' li tippermetti lir-rikorrenti li ma jirrikonoxxux lill- intimati fil-pussess tal-kirja taghhom kif stabbilita' bl-Artikolu XII tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandhom jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni sakemm huma jibqghu ordinarjament residenti hemmhekk. Illi apparti minn hekk, l-intimati huma persuni anzjani, u aflitti ukoll minn mard serju, u ghalhekk jkun difficli ferm ghalihom li jigu kostretti li jhallsu kirjiet gholjin wisq.

Illi l-atturi f' din il-kawza ilkoll ghandhom mezzi sufficcjenti ghall-ghejxien taghhom u ma jiddependix mill-introjtu minn din il-kirja ghall-ghejxien taghhom. Min-naha l-ohra jekk il-kirja tal-intimati ser toghola wisq dawn ser jsibu rwiehhom f'diffikultajiet kbar finanzjarji.

5. Illi l-protezzjoni li taghtihom il-Ligi bil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tibqa' tissussisti in konfront taghhom stante li jekk dak li qed jitlobu r-rikorrenti jsehh, huma jispiccaw fit-triq, haga li la l-Ligi u lanqas d-dicenza umana m'ghandha tippermetti.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli skond il-Ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fondi bin-numru 94 u 96, internament konnessi fi Triq il-Punent, Valletta li ngħata lill-intimat Joseph Schembri b'ċens temporanju fir-rigward tal-fond bin-numru 94 għal sbatax-il sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-2 ta' Frar 1973 u fir-rigward tal-fond bin-numru 96, għal wieħed u għoxrin sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-28 ta' Settembru 1976. Fil-preżent il-kera annwa mħallsa hija ta' €116.48 għall-fond 94 u €69.88 għall-fond 96. Il-Bord ra wkoll id-dokumentazzjoni relattiva għall-prova tat-titolu (fol 47 et seq) minfejn jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fondi in meritu.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata fit-3 ta' Settembru 2020 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta' Ġunju 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att 2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti :

Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Illi permezz tar-risposta tagħhom, l-intimati wieġbu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' żewġ noti fit-12 ta' Marzu 2021 u 11 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 74 u 72 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita josserva li d-dħul tal-intimati fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn benefiċċji, allowances, pensjonijiet u imgħaxijiet li fl-2019 kienu jammontaw għal €13,214.24.

In kwantu għall-kapital, dan jirriżulta wkoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimati għandhom kapital fl-ammont ta' **€164,641.30** konsistenti (i) fl-appartament numru 5 f'Hastings Mansion, Flat 5, Triq il-Ħalel, Buġibba stmat mill-Perit Ramon Gauci fil-valur ta' €125,000. Fil-31 ta' Diċembru l-intimati daħlu f'konvenju għall-bejgħ ta' dan l-appartament versu l-valur ta' €135,000 (Dok. B fin-nota tal-11 ta' Mejju 2022) u fl-istess jum daħlu f'wegħda ta' donazzjoni tal-istess fond b'donazzjoni lil uliedhom (Dok. C) izda wara li rriżultaw ħsarat strutturali fl-istess fond, l-prezz tal-fond ġie ridott għal <u>€110,400</u> skond l-estensjoni tal-konvenju Dok NDX 1 (fol 128-129),(ii) depożiti bankarji li jammontaw għal <u>€5,331.42</u> (iii) flus kontanti fl-ammont ta' <u>€2,800</u> (iv) depożiti għal żmien fiss fl-ammont ta' <u>€10,000</u> marbutin bħala garanzija ta' overdraft ta' terzi (v) żewġ single premium policies fil-valur kumplessiv ta' <u>€10,508.88</u>. Jirriżulta wkoll li l-intimat Joseph Schembri huwa azzjonist fl-ammont ta' 98.33% fis-soċjeta' Cabri Trading Agency Limited (C 3260) li ġew ivvalutati fil-valur ta' <u>€25,601</u> mill-accountant Saviour Cacuchi (Dok NDX 2 – fol 138).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati 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 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fil-18 ta' Mejju 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €450,000 (fol 27 et seq). Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimat (Dok. ND1 – fol 31) fejn jelenka x-xogħoliijiet ta' natura straordinarja li għamel fil-fond kif jidher mill-fattura esebita tal-1973 (Dok. B – fol 34). Il-Bord mhuwiex ser jikkunsidra dawn l-ispejjez sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond ghal fini ta' kalkolu tal-kera stante li kien hemm trapass ta' kawzai hamsin sena minn meta saru l-benefikati li gew gawduti mill-istess intimati. Apparti minn hekk 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' €450,000.**

Illi l-liġi 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 ggwidat 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. 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' 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. 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'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).

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-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".

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 jemanu 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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €9,000 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 Joseph Schembri (K.I. 818144M) u Carmen Schembri (K.I 1048546M) huma l-inkwilini tal-fond bin-numri uffiċjali 94 u 96, internament konnessi, li jinsabu ġewwa Triq il-Punent, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 94 u 96 fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta għandha tiġi riveduta u awmentata għal disat' elef Ewro (€9,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €4,500 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 jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi u jichad ukoll il-kumplament tat-talba.

4. Jiċħad ir-raba' talba;

5. 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

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022