BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Jack Grech (ID. 131756M) u

Anna Maria Grech (ID: 75478M)

vs

Nathalie Francica (ID 80958M)

Kawża Numru : 11

Rikors Numru : 512/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Jack Grech (ID: 131756M) u Anna Maria Grech (ID: 754758M) datat 19 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien f'ishma indaqs tal-fond numru sebgha (7), bl-isem 'Edna', fi Triq il-Buttar gewwa Santa Venera, liema fond huma wirtuh;

2. Illi jirrizulta li fuq l-imsemmi fond kien gie koncess fis-snin sittin lill-genituri tal-intimata b'titolu ta' cens temporanju li mal-iskandenza tieghu gie konvertit f kera;

3. Illi l-intimata illum il-gurnata qeghdha tikri dan il-fond u thallas il-kera ta' Euro 600 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

4. Illi ma hemm'x dubju illi l-ammont ta' kera li qed ikollhom jaccettaw l-esponenti jikkostittwixxi piz sproporzjonat fuqhom ghall-beneficcju uniku tal-intimata;

5. Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti recentement permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti inghataw il-jedd sabiex tipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta s-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

6. Illi permezz ta' ittra legali datata s-6 ta' Lulju, 2021 l-esponenti doverozament informaw lill-intimata bid-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u bl-emendi sussegwenti (Dok JS5);

Jghidu ghalhekk I -intimati ghalfejn m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neccessarja u opportuna:-

(1) Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' sitt mitt ewro (€600) fis-sena ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liber u frank tas-suq miftuh tal-fond mikri u cioe' il-fond numru sebgha (7), bl-isem 'Edna', fi Triq il-Buttar gewwa Santa Venera;

(2) Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex tibda hallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Settembru, 2021, u dan bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddisponi is-subinciz (7) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta; u

(3) Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikunu mehtiega u desiderabbli skont ic-cirkostanzi;

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni

Ra r-risposta ta’ Nathalie Francica detentrici tal-karta tal-identita’ bin-numru 80958M datata 11 ta’ Ottubru 2021 (fol 7) fejn ġie espost:

1. Illi in linea preiminari, l-atturi ghandhom jipprovaw illi huma s-sidien unici tal-fond 7, Triq il-Buttar, Santa Venera;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kera mhallsa hija wahda gusta;

3. Illi in oltre u bla pregudizzju, jinghad li zgur u mhux forsi, il-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkmplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodi relevanti u ghalhekk ir-raba ir-raba talba tal-atturi ghandha tigi michuda;

4. Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-konvenuta huwa ferm inqas minn dak mahsub fil-Ligi, m'ghandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatment tenendo conto tad-dhul u l-kapital limitat tal-esponenti;

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorobbli Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimata fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-intimata;

6. Illa bla pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera m'ghandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda ghandha tqarrab aktar lejn il-minimu u'jew b'rati mizjuda gradwalmnt – hekk kif huwa fid-deksrezzjoni tal-Bord li jordna;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Ottubru 2021 fejn Dr. Thomas Zammit ghall-Awtorita tad-Djar ghalkemm mhux formalment notifikata, b'sens ta' pratticita ha konjizzjoni tal-kawza u nforma li se jipprezenta risposta, b'dan illi l-Awtorita baqghet ma pprezentat ebda risposta.

Ra l-verbal tas-seduta tas-6 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-fond 7, 'Edna', Triq il-Buttar, Santa Venera.

Il-fond ppervejena fuq ir-rikorrenti in via di successione. Dan il-fond gie koncess b'titolu ta' cens temporanju lill-genituri tal-intimata fis-snin sittin u llum l-intimata tokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera bil-kera ta' €600 fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att tat-2021 li gie fis-sehh f'Gunju 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).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati titqiesu 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 tagħha, l-intimata wieġbet li għandha mezzi limitati. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tad-29 ta' Ottubru 2021 mahlufa dakinahr stess quddiem il-Bord seduta stante jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 63 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni u assistenza socjali li fl-2020 kien jammonta għal €4,915.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha kont wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €883.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati u tissodisfa l-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 wkollir-rapport tal-periti teknici Marie Louise Caruana Galea u Kylie Ann Borg Marks li wara li accedew fil-fond in meritu fl-1 ta' Dicembru 2021 stmawh fil-valur ta' €220,000 (fol 18). 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 ghoxrin elf Ewro (€220,000).**

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

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

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-intimata kif jirrizultaw minn analizi tad-dokumenti tat-test tal-mezzi (ii) il-kera 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-Periti teknici b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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' in parte l-ewwel u t-tieni t-talbiet tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 7, Edna, Triq il-Buttar, Santa Venera ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba mitt Ewro (€4,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,200 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta;

2. Jiċħad it-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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