BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 134/2020MV

Francis Grech (K.I. 554142M)

vs

Bernard Zammit (K.I. 109359M)

Illum, 22 ta' Frar, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-attur Francis Grech huwa l-proprjetarju tal-appartament "Victor Flats", Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola. Illi l-attur akkwista din il-proprjeta wara kuntratt ta' divizjoni li l-ahwa Grech ghamlu tal-gid provenjenti mill-genituri taghhom u cioe Victor u Victoria konjugi Grech, fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat 28 ta' Novembru 2008 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok A).**

2. Illi missier l-attur, Victor Grech, dahal f'kuntratt ta' subcens temporanju mal-intimat Bernard Zammit ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 16 ta' Dicembru 1980 liema perjodu beda jiddekorri mis-sittax (16) ta' Marzu 1981 (kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata **Dok B).**

3. Illi l-koncessjoni enfitewtika ta' 21 sena skadiet fil-15 ta' Marzu 2002, izda skont il-Kap 158, dan ic-cena gie konvertit f'kirja.

4. Illi s-subcens impost fuq dan il-kuntratt kien ta' Lm 160 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u liema subcens kien jigi rivedut a bazi tal-indici tal-inflazzjoni kif pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern.

5. Illi prezentament il-kera li qieghda tithallas lir-rikorrent skont il-provvedimenti tal-ligijiet vigenti fosthom il-Kap 158 u l-Kap 16 tammonta ghal EUR 1,032 fis-sena u/jew somma verjuri.

6. Illi r-rikorrenti intavola ittra ufficjali fid-29 ta' Jannar 2019 fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (338/2019) permezz ta liema r-rikorrent talab sabiex il-kirja mal-intimat Zammit tigi tterminata u sabiex l-istess intimat jivvaka mill-fond mertu tal-kawza (kopja annessa u mmarkata **Dok C).**

7. Illi minkejja dan, ma ttiehdu ebda passi mill-intimati u ma sar ebda kuntatt mar-rikorrenti.

8. Illi r-rikorrent ntavola ukoll proceduri kostituzzjonali kontra l-Gvern u kontra l-istess intimat rigward il-ksur ta' jeddijiet tieghu.

9. Illi permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji taht l-Artikolu 12B.

10. Illi r-rikorrent qieghed ghalhekk jiftah dawn il-proceduri sabiex issir il-procedura skont l-Artikolu 12B(2), u cioe li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka entro hames snin.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat ai termini tal-Artikoli 12B(3) et tal-Kap 158;

2. F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond "Victor Flat", Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola entro hames (5) snin mid-data ta dan ir-rikors jew data ta dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimat, u dan skont l-Artikolu 12B (4) tal-Kap 158.

3. F'kaz li l-intimat jissoddisfa t-test tal-mezzi skont l-Artikolu 12B(5), jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 12B(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tapplika ghall-perjodu ta sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx giet precedentement itterminata) li warajh ghandha tkun suggetta ghar-revizjoni mill-gdid skont l-Artikolu 12B sakemm ma jkunx intlahaq ftehim bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent, inkluzi dawk id-drittijiet kollha taht l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dawk ta' natura kostituzzjonali, u minghajr pregudizzju ghall-proceduri kostituzzjonali intavolati mill-istess rikorrenti.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur jridu ukoll jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Victor Grech u Victoria Grech.

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 nitifikata 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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 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-proprjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi 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' l-intimat Bernard Zammit prezentata nhar il-11 ta' Settembru 2020 li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-azzjoni odjerna hija nulla u irrita u dana peress li l-Awtorita tad-Djar ma gietx reza parti f'dawn il-proceduri bid-dritt li tippartecipa bis-shih fihom kif rikjest mil-ligi a tenur tal-istess art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta).

2. Illi fit-tieni lok u preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma jistax jippretendi li, kif minnu dikjarat permezz tar-rikors promotur, b'mod kontestwali jattakka l-ligi bhala leziva tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu permezz ta proceduri kostituzzjonali u wkoll, kif qed jaghmel permezz tal-proceduri odjerni, jinvoka l-art 12B ghar-rimedju mitlub, dana in linea mal-massima legali *selecta una via non datur recursus ad alteram.* Proprju in linea ma tali massima, kien jispetta lir-rikorrenti li jaghzel il-linja difenzjonali tieghu u jipprocedi abbazi tal-istess permezz tal-azzjoni relattiva u certament mhux li jressaq zewg azzjonijiet kontestwali li mhux biss m'humiex kompatibbli ma' xulxin imma joperaw in kuntraddizzjoni netta bejniethom.

3. Illi fit-tielet lok u preliminarjament ukoll l-attur ghandu jipprova wkoll it-titolu tieghu fuq il-proprjeta mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi* tieghu f'tali proceduri u wkoll l-applikabilita tal-imsemmi art. 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta.

4. Illi fir-raba lok sa anke wara d-dhul fis-sehh tal-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta l-attur kien ghadu qieghed jaccetta volontarjament il-kera dovuta skont il-ligi minghajr ebda rizerva ghad-drittijiet tieghu. Permezz ta' tali accettazzjoni r-rikorrenti gie li ddekada minn kwalunkwe dritt iehor pretiz u/jew spettanti lilu skont il-ligi u kwindi certament li t-talba ghal

revizjoni fil-kera ma tistax tigi validament promossa. Fl-aghar ipotezi tali accettazzjoni ghandha fi kwalunkwe kaz tigi kkunsidrata ai fini tat-talbiet attrici.

5. Illi fil-hames lok jinghad li, interament minghajr pregudizzju ghas-surriferit u f'kaz li jirrizulta li l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta huwa l-artikolu applikabbli ghall-kaz in ezami, dan l-Onorabbli Bord ghandu debitament jikkunsidra c-cirkostanzi kollha partikulari tal-esponenti inkluzi l-mezzi limitati tieghu. F'dan ir-rigward huwa car li assolutament m'hemm ebda lok ghal ordni li l-intimat jivvaka mill-fond. Inoltre ghandha tinghata wkoll id-debita kunsiderazzjoni ghall-fatt li l-kera dovuta llum il-gurnata diga hija relattivament gholja tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz partikolari. Ghandha tigi kkunsidrata wkoll il-kundizzjoni tal-proprjeta sovrastanti li taghha hija sid oht ir-rikorrenti u tal-perikolu car ghas-sahha u s-sigurta tal-esponenti u l-familjari tieghu. Ghalkemm l-esponenti interpella lir-rikorrenti sabiex jiehu azzjoni f'dan ir-rigward u sahansitra gie kostrett jirraporta tali periklu lill-Pulizija Ezekuttiva, ir-rikorrenti ghazel li ma jiehu ebda azzjoni (ara f'dan is-sens ritratti mehudin mill-esponenti hawn annessi u kumulattivament immarkati Dok. BZ1). L-esponenti qieghed minn issa jirrizerva l-posizzjoni tieghu f'dan ir-rigward fil-konfront tar-rikorrenti ghall-inazzjoni tieghu u wkoll fil-konfront ta' terzi persuni.

6. Illi fir-rigward tal-informazzjoni persunali tal-esponenti dan l-Onorabbli Bord huwa mitlub minn issa sabiex jipprovdi ghal dawk il-prekawzjonijiet u/jew ordnijiet partikulari intizi sabiex jizguraw il-privatezza tal-informazzjoni migbura u l-inaccessibilita ghal terzi persuni mhux partijiet f'din l-azzjoni.

7. Illi ghar-ragunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

8. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra fir-raba lok jispetta lill-attur.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond in kwistjoni ossija l-appartament "Victor Flats", Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola huwa proprjeta tar-rikorrenti in virtu ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat 28 ta Novembru 2008 u dan wara l-mewt tal-genituri tieghu Victor u Victoria konjugi Grech.

Mhux kontestat li dan il-fond kien inghata b'titolu ta' subcens temporanju lill-intimat Bernard Zammit ghall-perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar nhar is-16 ta' Dicembru 1980 versu subcens ta' Lm160 fis-sena liema cens beda jiddekorri mis-16 ta' Marzu, 1980 u li wara li l-koncessjoni enfitwetika skadiet fil-15 ta' Marzu 2002, is-subcens temporanju inqaleb ghall-kera skont il-ligi.

Ikkunsidra ulterjorament:

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-inkwilin Bernard Zammit ghandu 63 sena u li huwa kien jahdem fil-korp tal-Pulizija izda hareg bil-pensjoni fit-18 ta' Novembru 2021 u

minn dak inhar huwa jircievi s-somma ta' €633 fix-xahar rapprezentanti pensjoni tas-servizz. Irrizulta ulterjorament li minn Novembru 2021 huwa kellu jibda jircievi pensjoni kontributorja fis-somma ta' €126 fil-gimgha u dan kif jirrizulta mill-ittra datata 11 ta' Gunju 2021 ffirmata minn Bernard Zammit in rapprezentanza tas-sigurta socjali. In oltre l-intimat xehed nhar il-5 ta' Ottubru 2021 fejn spjega li mid-19 ta' Novembru 2021 huwa kellu jibda jahdem ma' kumpannija bi dhul ta' €1,200 gross u dan sabiex itejjeb id-dhul tieghu.

Jirrizulta li l-intimat ghandu tlett kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc li sas-27 ta' Dicembru 2020 kien fihom bilanc ta' €5,141.16c, €1,013.17c u €9,434.55c fl-1 ta' Jannar 2021, rispettivament.

Irrizulta wkoll li l-intimat u martu ghandhom zewg kontijiet bankarji mal-HSBC Bank Malta plc li fihom bilanc ta' €8,000 u €18,038.88c rispettivament. Proprjeta' immobbli ma jirriżultax li għandu u dan kif iddikjara l-intimat stess fl-affidavit tieghu.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu[1], li accedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprejta' bhala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, fuq is-suq hieles fl-ammont ta' €150,000.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-ligi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeciedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Fl-Att XXIV tal-2021, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

[1] A folio 65 tal-process

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et,** deciza mill- Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord kif gej:

> *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 il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tal-lum 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 ddisponibilità, 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 qieħed 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 Jirregola 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.*

In oltre u fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et,** deciza fis-26 ta' Mejju, 2021, 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 jiccita 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 il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, u wara li l-Bord iqis il-kriterji kollha, jhoss li f'dan il-kera ghandha tizdied ghal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u għalhekk il-kera għandha tigi tammonta

għal tlett t'Elef Ewro (€3,000) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

(i) Jilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat għar-rigward tal-appartament "Victor Flats", Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' tlett t'Elef Ewro (€3,000) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-intimat jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita; u

(ii) Jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimat safejn mhux inkompattibbli ma' dak hawn deciz.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża, filwaqt li l-ispejjez ta' l-Awtorita ghandhom jibqghu bla taxxa.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur