BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 236/2019MV

Joseph Camilleri (K.I 378064M)

Vs.

Paolo Debono (K.I 147549M)

Illum, 12 ta' Lulju 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti ghandi s-sub-enfitewsi perpetwa tal-fond urban ossia mezzanin bin-numru erbgha (4), bl-isem '*St. Anastasia',* gewwa Triq ic-Cawsli (maghrufa wkoll bhala Mulberry Street), Hal-Qormi, liema mezzanin huwa mikri lill-intimat Paolo Debono, u dan bis-sahha tal-Artikolu tnax (12) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta Malta wara li ghalqet il-koncessjoni ta sub-enfitewsi temporanja ta wiehed u ghoxrin (21) sena dekorribli mill-ewwel (1) ta Mejju tas-sena elf disgha mija tnejn

u tmenin (1982). Vera kopja tal-att ta koncessjoni ta sub-enfitewsi temporanja jinsab jigi hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument A';**

2. Illi l-mezzanin su riferut huwa mikri ghall-kirja ta tlett mija tnejn usebghin Euro u tmienja u sittin centezmu (€372.68) fis-sena, liema kirja hija pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem fl-ammont ta tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu tal-Ewro (€ 93.17);

3. Illi dan il-mezzanin su indikat gie ricentement valutat fl-ammont ta mija u hamsin elf Ewro (€150,000.00), u dan wara spezzjoni fil-post mill-Perit Anton Zammit. Kopja tar-rapport li permezz tieghu saret din il-valutazzjoni jinsab jigi hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument B';**

4. Illi kwindi jidher li hemm lok ghar-revizjoni tal-kirja a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta Malta u dan kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018;

GHALDAQSTANT l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jistabbilixxi jekk l-intimat Paolo Debono jikkwalifikax taht l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta biex ikompli jikri l-mezzanin li jinsab fl-indirizz 4, St. Anastasia, Triq ic-Cawsli, Hal-Qormi.

2. Fil-kaz li l-intimat jikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta wara li jigi stabbilit il valur tal-propjeta permezz tal-membri teknici ta dan l-Onorabbli Bord.

3. Fil-kaz li l-intimat ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien hames (5) snin bil-kera doppja tal-llum a tenur tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr pregudizzju ghal kwalunkew rimedju iehor.

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 qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghanhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 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-propjeta - 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 sib-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 Paolo Debono fejn eceppixxa hekk:

1. Illi l-intimat meta beda s-sub-efitewsi perpetwa tal-fond urban li jgib in-numru erbgha (4) St. Anastasia, fi Triq ic-Cawsli, Hal-Qormi, il-mezzanin kif kien misjub sarlu hafna titjib fil-post. Tant hu hekk li l-post kif kien meta bdiet s-sub-enfitewsi kien b'access mill-ground floor ghal l-ewwel sular permezz ta tarag u l-ewwel sular, b'access ghal fuq il-bejt biss.

2. L-intimat kellu jaghmel ghad ta arrangamenti fil-fond imsemmi bhal perezempju, bidel l-aperturi kollha, bena sular iehor ma dak li kellu billi permezz tal-Perit Anton Zammit, zied kamra tas-sodda, wash-room, kurudur u flimkien ma cint biex hekk zied livell iehor.

3. Ix-xoghol kollu li ghamel l-intimat u cioe s-Sur Paolo Debono, zied il-valur tal-post minn kif dahal fih huwa u s-Sinjura Debono lura fis-sena 1974.

4. Ghalhekk ga la darba huwa zied il-valur ukoll tal-istess fond dan ghandu jittiehed inkonsiderazzjoni f'dak kollu li huwa l-valur tal-post.

GHALDAQSTANT, l-intimat umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jahtar perit tal-Qorti sabiex huwa johrog bl-istima tal-post li fih jabita l-intimat, flimkien mas-sinjura Debono.

2. Li meta jigi ffissat il-prezz tal-kirja l-gdida, dejjem jekk dan ghandu jigi aggustat, jittiehed inkonsiderazzjoni wkoll it-titjib li l-intimat ghamel tul is-snin sabiex dan il-post jizdied sular iehor.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Sema' x-xhieda

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ikkunsidra

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Awtorita tad-Djar eccepixxiet li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu.

Jirrizulta mill-atti li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lir-rikorrenti flimkien ma ohrajn billi ddevolva fuqhom b'wirt minghand il-genituri taghhom Gerald u Carmela konjugi Camilleri. Dan il-fond kien ie assenjat lir-rikorrenti Paolo Camilleri permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja ta' l-ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u tmintax (20.06.2018).

Jirrizulta wkoll mill-atti li l-fond inkwistjoni ġie konċess b'ċens temporanju permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tat-

tlettin ta’ April tas-sena elf disa mija tnejn u tmenin (30.04.1982) minn Gerlado Camilleri, illum mejjet, lill-intimat Paolo Debono u hekk kif għalqet il-konċessjoni enfitewtika ta’ wieħed u għoxrin sena dekorribbli mill-ewwel ta’ Mejju tas-sena elf disa mija tnejn u tmenin (01.05.1982) veru l-hlas ta’ tmenin lira (Lm80) ekwivalenti ghal mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u tlettin centezmu (€186.35c) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-ewwel ta’ Mejju tas-sena elfejn u tlieta (01.05.2003) u l-intimat baqgha jokkupa da nil-fond b’titolu ta’ kiri, bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 bil-kera ta’ €372.68c fis-sena, tithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

B’din il-kawża, li ġiet preżentata fit-23 ta’ Ottubru 2019, ir-rikorrenti qieghed (i) teżerċita l-jedd ta’ azzjoni mogħti lilu bl-art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Filfrattemp, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat ‘Att li jemenda lliġijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti’.

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B’mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-eta’ tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun gradwali.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li gie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula ssegwenti:

Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet 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-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proceduri pendenti li nbdew qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att laktar ricenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-inkwilin ghandu 72 sena u huwa pensjonant. Jirrizulta mid-dokumentazzjoni ezebita li huwa jippercepixxi pensjoni tas servizz fl-ammont ta' €10,622.04c fis-sena u pensjoni kontributorja fl-ammont ta' €5,832,52c oltre bonuses zghar.

Jirrizulta li l-intimat u martu ghandhom l-ammont ta' €19,234.69c fi flus f'kontijiet bankjarji u investimenti kif wkoll huwa prorjetarji ta' garaxx fi Triq Fonzu Meli, Qormi tal-valur ta' €24,000.

Minkejja li rrizulta li l-intimat huwa mizzewweg lil Mary Doris Borg, tant li gie prezentat ic-certifikat taz-zwieg taghhom u anke kont bankarji intestat f'isem iz-zewg partijiet, ebda prova ta' l-introjtu ta' l-

intimata ma ngiebet prova taghha, u ghalhekk il-Bord qieghed jifhem li mart l-intimat ma ghandix introjtu ossija pensjoni stante li jirrizulta li mart l-intimat ghandha 70 sena.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Għalhekk it-tielet talba tarrikorrenti jeħtieġ li tiġi miċħuda.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu u cioe tal-Perit David Pace u Mario Cassar, li accedew il-fond mikri lill-intimat u stmaw li dan il-fond mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuh jiswa €220,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €4,400 fis-sena.

Ma kienx hemm kontestazzjoni tal-valur tal-Periti tal-Bord stante li l-valur tal-Perit tar-rikorrenti ex-parte ta' stima tal-fond fl-ammont ta' €150,000. Minkejja d-divergenza fil-valur, galadarba lanqas l-intimat ma kkontesta l-valur tal-Periti Membri Teknici, il-Bord ser jiehu in konsiderazzjoni l-valutazzjoni ta' dawn ta' l-ahhar.

Ikkunsidra wkoll li:

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. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fleżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

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-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 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 jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt lart. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn ilminimu li tagħti l-liġi biex tinżamm propo*rzjonalità raġonevoli bejn il-kera fissuq 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 lintroduzzjoni tal-Att

XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiccita issa dan ilBord 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. Filfatt 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 għattielet 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 lillbnedmin. 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 lkriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ"

mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi 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, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimat huwa pensjonant; (ii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) il-ġurisprudenza surriferita; (iv) il-htiega li jintlahaq bilanc proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawza, u għalhekk il-kera għandha tigi tammonta għal (erbgha t'elef u erba mitt Ewro) €4,400 fis-sena.

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 żewg talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat għar-rigward tal-mezzanin bin-numru erbgha (4) St. Anastasia, fi Triq ic-Cawsli, Hal-Qormi għandha tiżdied u tkun fl-ammont 1.8% ta' erbgha t'elef u erba mitt Ewro (€3,600) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-intimat jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita;

(ii) Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti

(iii) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat safejn dawn huwa inkompattibli ma dak mghadud hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

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

Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur