BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.), B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Rose Galea

vs

Caroline Bonnici
Awtorita tad-Djar

Rikors Numru: 821/2022 JM

Illum 13 ta' Frar tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024)

Il-Bord,

- **<u>Preliminari</u>**

Ra r-Rikors ta' Rose Galea preżentat fl-għaxra (10) ta' Ottubru 2022 fejn wara diversi premessi li hija għamlet, hija talbet:

(a) L-evizzjoni tal-intimata mill-fond numru dsatax (19), Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola, Malta stante li r-rikorrenti għandha ħtieġa urġenti tal-istess fond għall-użu personali tagħha u tal-familja;

(b) Li l-intimata tiġi ordnata tħallas lir-rikorrenti kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perijodu li hija kienet okkupat il-fond b'kera irriżorja meta ma kinitx intitolata għal protezzjoni soċjali tal-liġi;

(c) Li l-intimata tiġi ordnata tħallas kera xieraq mill-ewwel (1) ta' Jannar tal-2022 sakemm tivvaka l-fond de quo ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

(d) Tagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar preżentata fis-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru 2022 li biha eċċepiet:

(a) Li l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija l-uniku sid tal-fond;
(b) Li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għal dan il-każ;
(c) Li fl-aħħar mill-aħħar a tenur tal-Att XXIV tal-2021, l-Awtorita tad-Djar hija biss intervenuta fil-kawża u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż;

Ra r-risposta tal-intimata Caroline Bonnici preżentata fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru 2022 fejn hija eċċepiet li:

(a) In linea preliminari r-rikors huwa null għaliex wieħed ma jistax jiftaħ proċeduri ta' żgumbrament waqt li fl-istess ħin jitlob għall-awment tal-kirja;

(b) In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandha tindika taħt liema artikolu tal-liġi qegħda tippostula l-azzjoni tagħha u liema reġim legali japplika għall-kirja in kwistjoni;

(c) Ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond *de quo* u li hija l-uniku sid;

(d) Fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt li bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ingħatat id-dritt li tkompli fil-kera u tibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati stante li m'għandhiex mezzi finanzjarji suffiċjenti kif tikkontempla l-liġi. Infatti hija kompliet tgħid li hija disposta li tassoġetta ruħha għat-test tal-mezzi u tissottometti d-dokumentazzjoni kollha necessarja biex turi li kemm d-dħul kif wkoll il-kapital tagħha huma fil-limiti stabbilit fir-regolamenti applikabbli.

(e) Hija ma kellhiex fond ta' residenza alternattiv meta daħlet fil-kirja tal-fond *de quo*. Il-propjeta indikata mir-rikorrenti kienet ilha li inbiegħet sa mill-erbgħa (4) ta' April 1994;

(f) Fl-aħħar nett hija dejjem segwiet fedelment l-obbligi tagħha bħala inkwilina u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kera jew il-liġi. Għaldaqstant m'għandha issoffri l-ebda konsegwenzi jew tbati xi spejjeż tal-preżenti istanza.

Ra l-atti kollha;

Sema' l-provi li tressqu quddiemu;

Ikkunsidra:

A. <u>In-Nullita tar-Rikors għaliex ma jistax jintalab żgumbrament u żieda fil-kera fl-istess ħin</u>

Fir-risposta tagħha l-intimata Caroline Bonnici tissolleva l-eċċezzjoni tan-nullita tar-rikors odjern stante li fi kliemha wieħed ma jistax jiftaħ proċeduri ta' żgumbrament waqt li fl-istess ħin jitlob għall-awment fil-kirja. Il-Bord iqis li din l-eċċezzjoni hija bla ebda bażi. Dan għaliex kemm l-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif wkoll l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jippermettu li l-Bord jagħti ordni sabiex l-inkwilin jivvaka mill-fond lokat jekk l-istess inkwilin ma jkunx

jissodisfa t-test tal-mezzi. La għalhekk l-ordni ta' ivvakar hija marbuta ma' jekk wieħed jissodisfax it-test tal-mezzi jew le, allura bil-fors li tali talba trid issir f'kuntest fejn is-sid ikun talab sabiex il-kera tiżdied sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles. Infatti huwa meta jkun tali talba għaż-żieda fil-kera li imbagħad jiskatta l-eżerċizzju tat-test tal-mezzi. Din l-ewwel eċċeżżjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

- **<u>Il-Bazi tal-Azzjoni Odjerna</u>**

Fir-rikors promotur r-rikorrenti qegħda tindika li din il-kawża qed issir abbażi ta' dak li jistabilixxi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 jistabilixxi li:

> *"Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew sub-emfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."*

Għalkemm oriġinarjament l-artikolu 12B kien indikat li japplika għal dawk il-każijiet fejn il-kirja kienet waħda li ġiet ikkreata *ex lege* wara t-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika temporanja, dan jidher li m'għadux aktar il-każ. Dan anke in vista tal-emendi li kienu saru fis-sena 2021. Infatti bl-emendi tal-2021 daħlet il-kwalifika "*li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi*." Allura l-applikazzjoni tal-artikolu mhuwiex limitat biss għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ wara t-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika temporanja. Dan ġie konfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et** deċiża fit-tlieta (3) ta' Diċembru 2021 fejn il-Qorti tal-Appell irrimarkat li:

> *"Jidher ċar għalhekk li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif emendat, kien imfassal biex jolqot kull tip ta' kirja, mhux biss dawk ġejjin minn konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika li skadiet u li ġiet ikkonvertita f'kirja, imma anki dawk il-kirjiet ta' fondi dekontrollati li ngħataw b'titolu ta' kera lill-inkwilin u li permezz tat-tħaddim ta' diversi disposizzjonijiet leġislattivi kienu kkontrollati. Il-leġislatur ried li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sidien ta' fondi bħal dawn jingħataw iċ-ċans jibdew jirċievu kera li tkun tipparaguna mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, wara li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin."*[1]

[1] Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Paul Borg vs Giovanna Yvonne Saliba et** deċiża fit-tlettax (13) ta' Ottubru 2021.

La darba għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie meqjus li huwa applikabbli għal kull kirja, m'għandux ikun ta' ostakolu l-fatt li fil-każ odjern il-kera ma kinitx ġiet ikkreata in segwitu għat-terminazzjoni ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Dan kif fl-aħħar mill-aħħar konfermat kemm mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha u anke mill-intimata fl-affidavit preżentat minnha.

- **<u>Il-Posizzjoni tal-Intimata</u>**

Minn eżami tal-provi prodotti, irriżulta li l-fond in kwistjoni illum huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Dan jirriżulta mill-provi li ressqet ir-rikorrenti kif wkoll mid-dokumentazzjoni esebita flimkien mar-rikors promotur. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati mill-intimata fil-kors ta' dawn il-proċeduri.

Irriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni jinsab okkupat mill-intimata b' titolu ta' kera u kif ukoll li l-intimata kienet tħallas kera ta' mitejn u sittax -il ewro (€ 216) fis-sena pagabbli f'erba' rati ta' erbgħa u ħamsin ewro (€ 54) 'l waħda. Iċ-ċertifikat tat-twelid preżentat mill-inkwilina jikkonferma li hija twieldet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 1957 u għalhekk illum għandha sitta u sittin (66) sena. Fi ftit xhur oħra hija tagħlaq sebgħa u sittin (67) sena. L-inkwilina ddikjarat bil-ġurament tagħha li hija xebba u li l-uniku dħul tagħha hija l-pensjoni tal-irtirar. Hija għandha wkoll *current u savings account* mal-Bank

of Valletta plc li t-tnejn fihom ammonti minimi ta' depositi. Dan kollu ġie korraborat mill-kopji ta' l-istatements tal-bank relattivi għal dawn il-kontijiet.

Wara li l-Bord fela fid-dettal id-dokumenti esebiti u x-xhieda li ingħatat, il-Bord huwa tal-fehma li l-intimata 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).

Huwa minnu li r-rikorrenti ikkontestat dan it-test tal-mezzi abbażi tal-fatt li hija issostni li l-intimata kellha propjeta tagħha li hija iddisponiet minnha. Mill-provi prodotti pero l-Bord mhuwiex sodisfatt li tali trasferiment sar bl-iskop li l-intimata tostor l-assi li hija kellha u li dan sar b'xi intenzjoni qarrieqa. It-trasferiment tal-propjeta sar fl-1994 u cioe kważi tletin (30) sena ilu. Dak iż-żmien l-intimata lanqas biss kienet inkwilina tal-fond *de quo* u lanqas kienu għadhom ma daħlu fis-seħħ l-emendi li jippermettu ż-żieda tal-kera ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq. Infatti l-intimata effettivament saret inkwilina ħdax -il sena wara u cioe fl-2005 wara l-mewt ta' ommha. Il-Bord għalhekk iqis li l-propjeta li kellha l-inkwilina fl-1994 m'għandhiex tittieħed in kunsiderazzjoni għall-fini tat-test tal-mezzi.

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni peritali tal-membri tekniċi nominati minnu, u ċioe' tal-Periti Dr Robert Musumeci u l-Perit Roderick Spiteri li aċċedew fil-fond in kwistjoni. Huma stmaw li dan il-fond jiswa mitejn u għoxrin elf

ewro (€ 220,000) fis-suq. Dan il-valur ma ġiex kontradett jew kontestat mill-partijiet. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) msemmija fl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta tiġi tammonta għal erbat elef u erba mitt ewro (€ 4,400).

Il-Bord qies wkoll il-mezzi u l-eta' ta' l-intimata. Qies ukoll l-valur, il-lok u l-potenzjal ta' din il-proprjeta' u l-kera attwali li hija waħda miżera. Il-Bord ħa in konsiderazzjoni ukoll il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li ġiet ukoll spjegata fin-nota annessa mar-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar.

Fid-dawl ta' dan kollu u anke fid-dawl tal-ħtieġa li jrid jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li tirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilha u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għall-finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża. Dan ifisser għalhekk li l-kera għandha tiġi tammonta għal erbat elef u erba' mitt ewro (€ 4,400) fis-sena. Dan l-awment għandu jkun dovut mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem, iżda għandu jibda jitħallas f'erba' pagamenti dovuti kull l-aħħar ta' Marzu, l-aħħar ta' Ġunju, l-aħħar ta' Settembru u l-aħħar ta' Diċembru.

- **It-Talba għall-Kumpens għall-Perijodu li l-Inkwilina Okkupat il-fond b'Kera Irriżorja**

Għar-rigward it-talba sabiex ir-rikorrenti titħallas kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perijodu li hija kienet okkupat il-fond b'kera irriżorja meta allegatament ma kinitx intitolata għall-protezzjoni soċjali tal-liġi, il-Bord jinnota li fit-termini kemm tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 li fuqu ġiet ibbażata l-azzjoni kif wkoll l-artikolu 4A tal-Kap. 69, id-disposizzjonijiet ta' tali artikoli kellhom japplikaw mill-ewwel (1) ta' Ġunju 2021 u ma ingħataw l-ebda effett retroattiv. Normalment wkoll iż-żieda fil-kera tidħol fis-seħħ mid-data tas-sentenza sakemm a tenur tal-artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 u 12B(6) tal-Kap. 158, il-Bord ma jkunx ordna *pendente lite* li titħallas kera ogħla minn dak li tkun qed titħallas attwalment. Għalhekk il-Bord huwa prekluż milli jistabilixxi kumpens xieraq għall-perijodu ta' qabel hekk kif mitlub mill-istess rikorrenti u li jordna lill-intimata li hija tħallas tali kumpens.

Il-Bord jara li din it-talba hija aktar talba ta' indoli kostituzzjonali li trid tiġi ventilata quddiem il-Qrati kompetenti. Żgur li dan il-Bord m'għandux il-kompetenza bil-liġi biex jeżamina allegati ksur ta' drittijiet fundamentali u jillikwida kumpens għal tali ksur. Din it-talba għalhekk ma tistax tirnexxi.

- **<u>DECIDE</u>**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

(a) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

(b) Jiċħad l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tar-rikorrenti;

(c) Jilqa' t-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti u jordna li l-kera tal-fond bl-indirizz numru dsatax (19), Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola, Malta għandha tiżdied għal erbat elef u erba' mitt ewro (€ 4,400) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem u pagabbli f'erba' rati differenti ta' elf u mitt ewro (€ 1,100) kull rata, bir-rati jkunu dovuti kull l-aħħar ta' Marzu, l-aħħar ta' Ġunju, l-aħħar ta' Settembru u l-aħħar ta' Diċembru ta' kull sena.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll li qed jiġi riżervat id-dritt ta' sid il-kera li titlob ir-reviżjoni tal-kera skont l-artikolu 12B(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wara perijodu ta' sitt (6) snin minn meta jkun ġie stabbilit l-kera l-ġdid skont l-istess sub-artikolu (2), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

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

Dr Joseph Mifsud

Maġistrat

Ylenia Spiteri

Deputat Reġistratur