BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Panor Limited

vs

Doris Mallia

Rikors Numru: 947/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Panor Limited, ippreżentat fit-02 ta'Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Panoramic Apartments", fi Trejqet il-Bajja f'San Ġiljan (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").

[1] Fol. 1 sa 2

2. Illi l-intimata tikri l-Fond versu l-kera ta' elf tlett mija sebgħa u tletin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1,337.86) fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Ġunju bil-quddiem, liema kirja ilha tiġi prorogata ex lege sa minn żmien qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).
3. Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel mal-valur tal-proprjetà llum u l-valur lokatizju li jkollha l-istess proprjetà kieku kellha tiġi offruta għall-kera fis-suq liberu tallum, u għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, , għar-raġunijiet mogħtija u fit-termini tal-artikolu 4A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta), prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti umilment titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-Fond;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka mill-Fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-Fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-Fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess Fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħha.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimata Doris Mallia debitament notifikata pprezentat risposta.

1. Illi l-intimata hija tabilhaqq inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lill-dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal- 2021 u dan ghaliex l-Intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-Intimata hija tabilhaqq rikonoxxuta

bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, cioe' permezz ta' Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi r-Rikorrent u/jew l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eccipjenti u dejjem accetaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-Eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan li l- kera dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-ziediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].
3. Illi l-Intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' il-fond numru Panoramic Apartments, Flat 2, Trejqet il-Bajja, San Giljan, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-indici tal-oghli tal-hajja;
4. Bhala hsara ghas-suespost, l-eccipjenti tirrileva li z-zieda ta' 2% ma hijiex tassativa izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4 A(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas.
5. Bla pregudizzjoni ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-tratazzjoni tal- kawza, l-Intimata tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622 A tal-Kodici Civili u dan stante illi hija ma ghandha l-ebda proprjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant

l-Intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Eccipjenti tishaq li hija m'ghandiex tigi allokata b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija dejjem adderixxiet ruhha mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma' kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.
7. Salv eccezjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-Rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita tad-Djar (**bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tghaha wiegbet:

Risposta tal- Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) li biha Tesponi bir-rispett:

Illi l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defenuti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita ′ tad-Djar giet notifikata f′ din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita′ tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita′ tad-Djar anke f′ dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta′ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista′ jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f′kaz li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f′ammont ta′ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-kap 69, jew Art 12B tal-kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita′ tad-Djar ser tkun qed tissussidja lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista′ tibbenifika minn skema ta′ sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema-fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta′ dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Panoramic Apartments", fi Trejqet il-Bajja f'San Ġiljan huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €1337.86 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 80 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Doris Mallia 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).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Periti Alexei Pace u Valerio Schembri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw

il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €340,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €6800 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi 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 l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[2] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 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 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----

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

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.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'.*

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[3], il-Qorti kienet qiegħda wkoll 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-

[3] 26 ta' Mejju 2021

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 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.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[4] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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)*[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[6] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (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, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal sitt elef u tmien mitt Euro (€6800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u seba' mitt Euro (€1700) kull tlett xhur bil-quddiem.

[5] Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

[6] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et[7],** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Doris Mallia tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond appartament internament numerat tnejn (2), formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Panoramic Apartments", fi Trejqet il-Bajja f'San Ġiljan għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Euro (€6800) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u seba' mitt Euro (€1700) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

2. Jiċħad it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament;

[7] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Doris Mallia safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur