**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

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

**Josephine Camilleri**

**Roseanne Sammut nee Camilleri**

**Joseph Camilleri**

**vs**

**John Muscat**

**Helen Muscat**

**Rikors Numru: 796/2022JM**

Illum 13 ta' Gunju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Josephine Camilleri, Roseanne Sammut nee Camilleri u Joseph Camilleri, ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

Illi l-atturi, jew min minnhom huma proprjetarji u użufruttwarji tal-fond urban bl-isem *89, 'Mary', Triq il-Karmnu, Birkirkara* liema fond huwa mikri lill-intimati John u Helen, konjuġi Muscat bil-kera ta' **tlieta u ħamsin Ewro (€53.00)** li titħallas kull **tlett (3) xhur** bil-quddiem, u dan skond il-ktieb ta' kera, kopja ta' liema ktieb qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK 'A'**;

Illi t-titolu tal-proprjetà tirriżulta minn kuntratt ta' sub enfitewsi perpetwu li kien sar bejn Salvatore sive Salvino Camilleri - akkwirent u Nicola Fenech - venditur, in atti Angelo Sammut, Nutar Pubbliku f'Malta, iddatat **07.03.1957**, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK 'B'**;

Illi wara l-mewt ta' Salvatore Camilleri fid-**29.05.1993**, it-titolu għal din il-proprjetà għadda għand ir-rikorrenti odjerni permezz ta' testment unica charta in atti Angelo Sammut, Nutar Pubbliku f'Malta iddatat is-**26.07.1979**, li permezz ta' liema testment ħalla l-mara tiegħu Josephine Camilleri bħala użufruttwarja tal-beni kollha tiegħu u l-pjena proprjetà tal-fond mertu ta' din il-vertenza lit-tfal tiegħu Joseph u Roseanne Sammut aħwa Camilleri, kopja ta' liema testment unica charta qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **DOK 'C'**, liema proprjetà kienet tifforma parti mill-proprjetà parafernali tiegħu u dan kif jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni *causa mortis* in atti Anthony Gatt, Nutar Pubbliku f'Malta iddatat, it-**30.12.1993**, kopja ta' liema

dikjarazzjoni *causa mortis* qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **DOK 'D'**;

Illi mill-provi produċibbli mir-rikorrenti jirriżulta li l-kirja, kienet tippreċedi sewwa l-ewwel ta' Ġunju tas-sena 1995, bħala lokazzjoni *ab initio*;

Illi mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, jidher li hemm lok għal reviżjoni tal-kera a tenur tal-**Art. 4A, Kap. 69** tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan l-Onorabbli Bord, jogħġbu:

1. Jistabbilixxi jekk l-intimati Joseph u Helen, konjuġi Muscat jikkwalifikawx taħt l-Art. 4A, Kap. 69 biex ikomplu jikru l-imsemmi appartament li jinsab ġewwa *89, 'Mary', Triq il-Karmnu, Birkirkara*;

2. Fl-eventwalita` li jikkwalifikaw, jistabbilixxi l-kondizzjonijiet ġodda tal-lokazzjoni u jordna ir-reviżjoni fil-kirja sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà mibjugħ fuq is-suq miftuħ u dan wara li jiġi stabbilit dan il-valur okkorrendo permezz ta' periti nominandi; jew alternativament;

3. Fl-eventwalita` li l-intimati ma jikkwalifikawx stante li jgħaddu mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħhom kif titlob il-liġi u tillikwida il-kumpens xieraq u dovut lis-sid tal-kera.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati John Muscat u Helen Muscat preżentata fil-21 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta'din il-kawza;
2. Illi l-esponenti m'ghandhom ebda proprjeta'ohra fejn huma jistghu jghixu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;
3. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem thallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mil-ligi qua inkwilin;
4. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta'residenzjali ohra u dan stante l-eta' taghhom li ma jippermettilhomx tiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huma ghandhom li jikkonsisti biss f'pensjoni. Ghaldaqstant, huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccawx barra fit-triq;

[2] Fol. 56-58

5. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
6. Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibghatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
7. Illi l-esponenti ghamlu diversi rinnovazzjonijiet minn buthom fil-fond, fosthom aperturi, madum, kamra tal-banju, ghamara, mghodija ta' servizzi ta' dawl u ilma godda, kif ukoll ghal kull manutenzjoni sabiex izomm l-fond f'kundizzjoni tajba;
8. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm -il darba dan il-Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, id-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-ligi u ghandha titqies gradwalment u ghalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tigi tterminata u konsegwentament il-Bord ma ghandux jordna l-izgumbrament;
9. Illi di piu`, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja ghandha tizdied, iz-zieda fil-kera ghandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

10.Illi minghajr pregudizzju, jekk '*gratia argomentum*', il-kirja ghandha toghla, din m'ghandiex toghla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur izda ferm anqas, wara li l-Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond;

11.Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghu jigu kkastigati talli ottempraw ruhhom mal-ligi;

12.Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti 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 għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

[3] Fol.60

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju 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 *89, 'Mary', Triq il-Karmnu, Birkirkara* huwa proprjeta' tar-rikorrenti kif evidenzjat mill-provi prodotti. Jirriżulta wkoll li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond inkwistjoni u dan anki billi huma ppreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €353 li tithallas kull tlett xhur, bil-quddiem.

**Ikkunsidra ulterjorment**

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandhom 76 sena w 75 sena rispettivament.

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.

Il-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-intimati John u Helen Muscat għandom mezzi limitati u jissodisfaw 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 Perit Robert Musumeci u Perit Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €150,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €3000 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**[4] 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----*
*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 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.*

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

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**[5], 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-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"*

---

[5] 26 ta' Mejju 2021

*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[6] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

*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)*[7]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx jitkeċew 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-intimati huma pensjonanti; (ii) id-dħul u l-kapital tagħhom li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilhom itħallasu 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[8] ; (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

[6] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[7] 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.

[8] 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

tlett elef Euro (€3000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal seba' mija hamsin Euro (€750) kull tlett xhur bil-quddiem.

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**[9]**,** 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 u t-tieni talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat John u Helen Muscat jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond *89, 'Mary', Triq il-Karmnu, Birkirkara* għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun tlett elef Euro (€3000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal seba' mija u hamsin Euro (€750) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati iħallsu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;
2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti ;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat John u Helen Muscat 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**

---

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