



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Joseph Mifsud

vs

Raymond Azzopardi

Rikors Numru: 857/2022JM

Illum 3 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ ta' Joseph Mifsud, ipprezentat fit-28 ta' Ottubru 2022 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:

Illi huwa jikri lill-intimat il-fond 343, Flat 3, Mifsud Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar versu l-kera ta` €560 kull erba` xhur.

¹ Fol. 1 sa 2

Illi b' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Ottubru 2022, il-Qorti qalet illi **fir-rigward tal-quantum tal-kera** l-intimat m'għandux dritt jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69 kif kienu jissusistu qabel l-2021.

Illi għalhekk fid-dawl ta` din is-sentenza, l-esponenti jrid li jawmenta l-kera għall-perjodu mid-19 ta` Mejju 2016 (meta sar il-kuntratt ta` immissjoni fil-pussess favur ir-rikorrenti) sa Ġunju 2021.

Illi inoltre, fid-dawl tal-istess sentenza, tenut kont li l-esponenti huwa obligat li jirrikonoxxi lill-intimat bħala inkwilin, huwa jrid li jawmenta l-kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li ġew fis-seħħ f'Ġunju 2021 stante li l-kirja hija issa waħda regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta` Malta kif illum emendata.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li previa occorrendo t-test tal-mezzi tal-intimat, fejn dan huwa applikabbli għall-każ, jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħgħbu jawmenta l-kera tal-fond de quo b'effett mid-19 ta' Mejju 2016 'l quddiem taħt dawk il-provvedimenti li dan il-Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Ra r-Risposta² tal-intimat Raymond Azzopardi preżentata fis-16 ta' Dicembru 2022 li permezz tagħha eċepixxa li:

² Fol. 19

1. Illi l-esponenti huwa l-inkwilin de quo u ghalhekk irid jirrispondi ghat-talba.
2. Illi ghandu jsir test tal-mezzi tal-esponenti u jitqabbad perit għall-stima tal-fond.
3. Illi l-Gvern ghandu jhallas għall-awment tal-kera.

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

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll għandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond gie għand 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-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet 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 tipparteçipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma għandiex tbatlha l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

³ Fol. 14

Illi l-Periti mahtura 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 irrikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur 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 li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni il-fond 343, Flat 3, Mifsud Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, liema fond huwa proprjeta' tarrikorrent. Jirriżulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond inkwistjoni.

Bhalissa l-kera li qiegħda tithallas hija fl-ammont €560 kull erba' xhur.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat għandu 63 sena u ilu jghix fil-post għal dawn l-ahhar snin.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dhul tiegħu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat Raymond Azzopardi għandu mezzi limitati u jissodisfa l-kriterji tad-dhul 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 Alister Avallone u Perit Stephanie Cassar li aċċedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €162,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta għal €3240 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-dhul fis-sehħ 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 ghas-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 hieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jhallas 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 tiflahx thallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew hieles il-prezz li jthallas 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 tinzamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.*

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-gudikat 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 Generali et**⁵, il-Qorti kienet qieghda 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

⁴ Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

⁵ 26 ta' Mejju 2021

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 hamsa 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 hamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal hamest elef hames mija u hamsin 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 oġhla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali⁶ li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

22. Dan appartni li m'hemm xejn x'izomm 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-

⁶ Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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-inkwilin ssodisfa it-test tal-mezzi, huwa m'għandux jitkeċċa 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-intimat huwa pensjonant; (ii) id-dhul u l-kapital tiegħu huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha tithallas 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' beneficiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda tithaddem mill-istess Awtorita`⁸; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-htieġa 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 joghla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal tlett elef mitejn u erbghin Euro (€3240) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mija u għaxar ewro (€810) 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 deciż 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.

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

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

Decide

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

Jilqa't-talba tar-rikorrent billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Raymond Azzopardia issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru 343, Flat 3, Mifsud Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef mitejn u erbghin Euro (€3240) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mija u għaxar ewro (€810) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimat iħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

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

Dr Joseph Mifsud
Magistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Registratur