BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Charles James

vs

Joseph Fava

Rikors Numru: 789/2022JM

Illum 06 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Charles James, ippreżentat fit-03 ta'Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremetta is-segwenti:

i. Illi l-esponent huwa sid id-dar bin-numru tmienja u ghoxrin(28), fi triq il-Baruni, Zabbar; tali fond jinsab mikri ghand l-intimat Fava versu l-minimu stabbilit mill-Kodici Civili, kif jirrizulta mid-dokumenti esibiti fl-atti tal-kawza kostituzzjonali 233/21RGM;

ii. Illi in konnesjoni ma' tali kirja jehtieg ai termini tal-ligi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimat Fava jghaddi tali test, il-fond jigi

[1] Fol. 1

stmat u l-kera tigi mizjuda ghal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tigi terminata l-istess kirja;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex :

1. Jghati dawk l-ordnijiet li huma necessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Fava; **u**
2. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jaghti provvediment dwar il-kera li ghandha tithallas fil-mori tal-kawza; **u**
3. F'kaz illi jirrizulta li l-intimat Fava ma jissodisfax it-test tal-mezzi,ixolji l-kirja u jordna lill-intimat Fava sabiex fi zmien qasir u perentorju li ma jeccedix sentejn u jirrilaxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba; **jew**
4. F'kaz illi jirrizulta li l-intimat Fava jkun jissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tad-dar bin-numru tmienja u ghoxrin (28), fi Triq il-Baruni, Zabbar, b'effet mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet godda sabiex jirregolaw l-istess kirja;**u**
5. Jillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimata Mangion u tordna lill-istess intimat Fava sabiex ihallas tali arretrati tal-kera kif likwidati, bl-imghax legali skond il-ligi.

Ra li l-intimat Joseph Fava debitament notifikat pprezenta risposta fit-28 ta' Dicembru 2022 li permezz taghha ecepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda in toto sante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2 . Fl-ewwel lok, l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija coje l-fond bin-numru tmienja u ghoxrin (28) Triq il-Baruni , Haz-Zabbar, inghatat lilu b'titolu ta' kera;

3. Ill l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrent mill-intimat Joseph Fava huwa ai termini tal-kap. 69 tal-ligijiet ta'Malta kif ukoll tal-att X tal-2009 li jipprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-ogholi tal-hajja;

4. Illi l-intimat huwa ta bilhaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimat huwa tabilhaqq rikonoxxut bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

5. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjent jirrileva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrent ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord' tant illi l-Artikolu 12B (2) tal-ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu inkonsiderazzjoni

minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal- istess ammont pagabbli da parti l-intimat;

7. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjent jirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B (6) tal-Ordinanza;

8. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi huwa ma ghandu l-ebda dhul u/jew proprjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant,l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni socjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' tieghu;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza; Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrent minn issa ghas-subizzjoni.

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

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.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni id-dar bin-numru tmienja u ghoxrin(28), fi triq il-Baruni, Zabbar huwa proprjeta' tar-rikorrent.

Jirriżulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond inkwistjoni.

Ikkunsidra ulterjorment

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u 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-intimat Joseph Fava għandu 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 l-Periti Allistair Avallone u Marie Louise Caruana, li aċċedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €180,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €3600 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----

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-

---

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

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-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-

[3] 26 ta' Mejju 2021

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:

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.

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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-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) id-dħul u l-kapital tieghu li huma limitati, (ii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iv) 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] ; (v) il-ġurisprudenza surriferita; (vi) 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 tlett elef u sitt mitt Euro (€3600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mtt Euro (€900) 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**[7]**,** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

---

[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

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

Decide

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

Jilqa' l-ewwel u r-raba' talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Joseph Fava jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond id-dar bin-numru tmienja u ghoxrin (28), fi triq il-Baruni, Zabbar għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Euro (€3600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mtt Euro (€900) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimat jħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

Jiċħad it-tieni, tielet u l-hames talba tar-rikorrenti ;

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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