BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Andrew Sive Andrea Pace (KI 0182159M) Salvatore Pace (KI 711647M) George Pace (KI 0371650M) Carmel Sive Charles Pace (KI 63652M) Joseph Sive Giuseppe Pace (KI 0429153M) David Pace (KI 601256M) John Pace (KI 0270755M) Salvina Farrugia (KI 403446M) Veronica Cutajar (KI 248561M) Carmel Sive Charles Zammit (KI 799440M) Joseph Zammit (KI 155863M) Andrew Zammit (KI 372765M) Anna Rita Sive Anita Mizzi (KI 98771M)

vs

Michael Briffa (KI 699844M)

Rikors Numru: 912/2022JM

Illum 06 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Andrew Sive Andrea Pace et, ippreżentat fit-22 ta'Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

1. Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimat huma proprjetarji tal-fond bin-numru mija u sebgha u ghoxrin (127) gewwa Triq Pinto, Hal Qormi liema fond pprevenja lir-rikorrenti u lill-intimat b'wirt kif ser jigi spjegat;
2. Illi dan il-fond kien jappartjeni lil Rosario Pace u Rita Pace nee' Azzopardi, li akkwistaw dan l-istess fond permezz ta' zewg (2) kuntratti ossia l-kuntratt datat disgha ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u hamsa u sebghin (9.12.1975) fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (dok. Ap1) u kuntratt datat tlieta u ghoxrin ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (23.02.1979) fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (Dok. Ap 2);
3. Illi l-fond bin-numru 141, Triq Pinto, Hal Qormi, sussegwentament gie renumerat ghal 127 u dan kif jidher minn estratt tal-Gazzetta tal-Gvern datata 9 ta' Settembru 2011 (Dok. AP3);
4. Illi Rita Pace mietet fis-sbatax ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u wiehed u tmenin (17.10.1981) (certifikat tal-Mewt hawn annes u mmarkat Dok.AP4) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok. AP5) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok. AP6) hija mietet testata;
5. Illi Rosario Pace miet fis-sebgha u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (27.06.1992) (certifikat tal-Mewt hawn annes u mmarkat Dok AP 7) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok . AP 8) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok.AP 9) huwa miet testat;

6. Illi skond l-ahhar testament tal-konjugi Pace, ossia t-testament datat tmintax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sebgha u sittin (18.9.1967) fl-atti tan-Nutar Philip Saliba (Dok.AP 10) huma hallew istitwew bhala eredi lill-uliedhom ossia Paula Sive Pauline, Salvina, Salvatore, George, Stella, Carmelo, Giuzeppe, Giovanni, David, Andrea, Doris Sive Marija Dolores u Veronica;
7. Illi Marija Dolores Pace, ossia wahda mill-ulied tal-konjugi Rita u Rosario Pace mietet fit-tmintax ta' Jannar tas-sena elfejn (18.01.2000) (certifikat tal-Mewt hawn annes u mmarkat Dok . AP11) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok. AP12) hija mietet testata u skond l-ahhar testment taghha, ossia t-testment datat erbgha u ghoxrin t'Awwisu tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (24.08.1999) hija istitwiet bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti Salvina Farrugia;
8. Illi Paola sive Pauline Zammit, ossia wahda mill-ulied tal-konjugi Rita u Rosario Pace mietet fit-tlettax ta'Jannar tas-sena elfejn u tmienja (23.01.2008) (certifikat tal-mewt hawn annes u mmarkat Dok.AP 13) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok.AP 14) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok.AP15) hija mietet testata u skond l-ahhar testiment taghha ,ossia t-testment datat tnejn ta' Settembru tas-sena elf disa mija u hamsa u tmenin (2.9.1985) fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. AP 16) u iehor fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi datat tmienja u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u erbgha (28.09.2004) (Dok.AP 17) hija halliet b'titolu ta' legat u fi piena u assoluta proprjeta' kwart (1/4) indiviz mill-assi kollha taghha minghajr eccezzjoni u dan

oltre l-uzu u l-uzufrutt ta' l-assi l-ohra kollha taghha lir-rikorrenti Carmel sive Charles Zammit filwaqt li innominat u istitwiet bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti Joseph Zammit (KI 155863M), Andrew Zammit (KI 372765M) u Anna Rita sive Anita Mizzi (KI 98771M) fi kwoti indaqs bejniethom;

9. Illi Maria Stella sive Stella Briffa, ossia wahda mill-ulied konjugi Rita u Rosario Pace mietet fit-tnejn u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ghoxrin (22.09.2020) (certifikat tal-mewt hawn annes u mmarkat Dok.AP 18) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok .AP 19) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok.AP 20) hija mietet testatata u skond l-ahhar testment taghha, ossia t-testment datat tnejn u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tlettax (22.05.2013) fl-atti tan-Nutar Josef Christian Masini Vento (Dok.AP 21) hija halliet innominat u istitwiet bhala eredi universali taghha lill-intimat Michael Briffa (KI 699844M) . Inoltre Maria Stella Briffa halliet b'titolu ta' legat in piena' proprjeta' kwalunkwe drittijiet ta' kera u lokazzjoni li hija ghandha fuq il-fond bin-numru stradali mija u sebgha u ghoxrin (127), Triq Pinto, Hal Qormi lil Adrian Briffa (KI 0006278M) izda llum Adrian Briffa m'ghadux joqghod fil-fond lokat u l-intimat huwa l-uniku inkwilin tal-imsemmi fond;
10. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Michael Briffa sa minn ferm qabel l-1995, wara li kien gie hekk lokat mill-imsemmija Rita u Rosario konjugi Pace;
11. Illi l-imsemmi fond qatt ma kien dekontrollat (vide Dok. AP 22);

12. Illi l-kirja li qed tithallas illum hija ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena;
13. Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-ammont ta' kera li l-intimat qieghed jhallas jammonta ghal mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;
14. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrolatti, sid il-kera huwa ntitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;
15. Illi ai termini tal-artikolu 4A (3) (C) tal-kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkompllija tal-kirja (kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622 A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghall zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-kirja (kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda;

16. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomisjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, Michael Briffa bil-karta tal-identita' numru, 699844M ai termini tal-att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi), Legislazzjoni sussidjarja 16.11, u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghall zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jistmexxa b'referenza partikolari, interalia, ghar-regolamenti 3 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.
2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, il-kera tal-Fond, bin-numru mija u sebgha u ghoxrin (127) fi Triq Pinto, Hal Qormi, ghandha tigi riveduta ghal ammont li

ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimat, Michael Briffa bil-Karta tal-identita' numru, 699844M, jibda jithallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.
4. Jordna, f'kaz illi l-intimat, Michael Briffa bil-karta tal-identita' numru 699844M, ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u prentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b' riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra li l-intimat Michael Briffa debitament notifikat pprezenta risposta fit-22 ta'Dicembru 2022 fejn ecepa;

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza;
2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
3. Illi l-intimat ilu jokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera ghal diversi snin;
4. Illi l-intimat dejjem agixxa skond il-ligi, anzi addiritura huwa l-inkwilin idoneju ai termini tal-istess ligi, sahansitra huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti kif jirrizulta mill-ismijiet tal-kawza de quo, u huwa qatt ma kisser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-ligi;

5. Illi l-intimat qieghed igawdi d-drittijiet tieghu fuq il-propjeta' 'de quo' b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk huwa mhux jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti;
6. Illi l-intimat m'ghandu ebda propjeta' ohra fejn huwa jistghu jghixu ghajr il-fond in kwistjoni, minn mikri;
7. Illi l-intimat jirrileva illi l-kera dovuta tal-fond 127,Triq Pinto, Hal Qormi dejjem thallset regolarment filwaqt li dejjem osserva u wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-ligi qua inkwilin;
8. Illi l-intimat lanqas ma ghandu mezzi biex jakkwista propjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta' tieghu li ma tippermettilux jiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huwa ghandu li jikkonsisti biss f'pensjoni. Ghaldaqstant huwa jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccax barra fit-triq.
9. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandu igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
10. Illi sussegwentament 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.
11. Illi l-esponenti krea l-fond battal u ghamel diversi xoghlijiet u benefikati minn buthom fil-fond, inkluz izda mhux limitat ghall-madum, mghodija ta'servizz ta' dawl u ilma godda, kamra tal-banju, kcina, ghamara, u aperturi, kif ukoll ghal kull manutenzjoni sabiex izomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirrizulta fil-mori u

s-smiegh tal-kawza, dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh u l-emendi li saru fil-kap158, b'mod specjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-ligi qed taghti rimedju effetiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu igarrbu r-rikorrenti, u ghalhekk l-intimati jista' jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'Malta;
13. 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, d-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benifikati illi huma ghamlu l-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment u ghalhekk m'hemm l-ebda gustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tigi tterminata u konsegwentament il-Bord ma ghandux jordna l-izgumbrament;
14. Illi di piu', u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi dan il-Bord jidihrlu xieraq illi l-kirja ghandha tizdied, iz-zieda fil-kera ghandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;
15. 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. Dan qed jinghad ghaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jezistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur ghall-massimu stabbilit bil-Ligi;
16. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimatm'ghandux ibati l-ebda spejjez in konnesjoni ma' dawn il-

proceduri, in kwantu li ma jistax jigi kkastigat talli ottempra ruhhu mal-ligi;

17. 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 (**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 bin-numru mija u sebgha u ghoxrin (127) gewwa Triq Pinto, Hal Qormi huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €210 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu 80 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni u ghajnuna ghall-mard mid-Dipartiment 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 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 Michael Briffa għandu mezzi limitati u jissodisfa 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 Periti Robert Musumeci u Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €185,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €3700 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-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

[2] 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**[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-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro

[3] 26 ta' Mejju 2021

(€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-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-intimat huwa pensjonant u mdaħħal fiz-zmien; (ii) id-dħul u l-kapital tieghu 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 tlett elef u seba' mitt Euro (€3700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€925) 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-

---

[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

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-intimat billi :

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Michael Briffa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond bin-numru mija u sebgha u ghoxrin (127) gewwa Triq Pinto, Hal Qormi għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Euro (€3700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disa' mija u hamsa u ghoxrin Euro (€925) 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 rikorrenti;

2. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti ;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Michael Briffa safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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