BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Felix Cuschieri, (K.I 0282256M),

John Cuschieri, (K.I 0819354M),

Mary Anna Mallia, (K.I 0583159M)

Mary K/A Mariella Sammut (K.I 384263M) u

Raymond Cuschieri (K.I. 0092070M)

vs

l-Avukat tal-Istat u

Maria Cassar (K.I. 0585345M)

Rikors Numru: 775/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Felix Cuschieri et, ippreżentat fit-28 ta'Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond bin-numru ħmistax (15) 'Felix' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, liema fond huma wirtu mingħand l-axxendanti tagħhom Rita Cuschieri li mietet nhar il-ħmistax (15) t'Awwissu 2010 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. A) u mingħand Lawrence Cuschieri li miet nhar it-tletin (30) ta' Novembru 2017 (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. B). Id-denunzji relattivi ta' Rita Cuschieri u Lawrence Cuschieri saru skont il-liġi nhar il-ħmistax (15) ta' Frar elfejn u ħdax (2011) u nhar -il wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu elfejn u tmintax (2018) rispettivament (annessi u mmarkati Dok. 'Ċ' u Dok. 'D' rispettivament);
2. Illi l-imsemmi Lawrence Cuschieri kien xtara żewġ porzjonijiet diviżi t'art, fi Triq Ġdida (illum Triq Fernand Gregh kif jirriżulta minn pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern hawn annessa u mmarkata Dok. 'E'), fuq liema art huwa bena l-fond surreferit, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander De Piro tal-ewwel (1) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala Dok. 'F'. Sejra tiġi annessa pjanta b'referenza għall-plots imsemmija fl-istess kuntratt, u mmarkata 'Dok. G';
3. Illi l-intimata Maria Cassar hija l-inkwilina preżenti tal-propjetà surreferita u ilha tokkupa dan l-istess fond sa mis-sena elf disgħa mija u sebgħa u sittin (1967) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament artikolu 3 flimkien mad-

[1] Fol. 1 sa 3

dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi għaldaqstant, il-intimata qiegħda tgawdi minn kirja sfurzata fuq is-sidien u liema kirja tammonta għal mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni;
5. Illi r-rikorrenti impjegaw is-servizzi tal-perit tagħhom, u ċioe l-perit AIC Andrew Farrugia, li prepara valutazzjoni tal-prezz reali ta' din il-propjetà fis-suq tal-llum li ġiet valutata għal mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) (kopja tar-rapport hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'H');
6. Illi l-atturi m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata;
7. Illi għaldaqstant, l-atturi qegħdin jiprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex jressqu dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, , jgħidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalxiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-intimata Maria Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Cassar sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, tħallas matul dawk is-sentejn dik

il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jiġi rilaxxat l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi; JEW

3. Jordna illi f'każ illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond bin-numru ħmistax (15) 'Felix' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;

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-intimata Maria Cassar debitament notifikata pprezentat risposta fis-27 ta' Ottubru 2022 fejn ecepiet;

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti hija anzjana u tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna. L-eccipjenti ghalhekk tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul u l-assi taghha fil-perjodu relattiv;
2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixi kera ai termini tal-artikolu 4 A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, inkluz (izda mhux limitat) l-eta' tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju taghha, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-ligi. Dan ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tiflah thallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess artikolu;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, hija l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha.;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni ħmistax (15) 'Felix' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

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

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 79 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 Maria Cassar 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 Robert Musumeci u Roderick Spiteri li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta′ fis-suq miftuħ fl-ammont ta′ €200,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta′ 2% tigi tammonta ghal €4000 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-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 erbat elef Euro (€4000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf Euro (€1000) 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-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel tu tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Maria Cassar tissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond ħmistax (15) 'Felix' fi Triq Fernand Gregh, Ħal Lija għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef Euro (€4000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf Euro (€1000) 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-tieni talba tar-rikorrenti;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Cassar 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