BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Luigi Baldacchino (KI 562986M) u

Connie Anne Baldacchino (K.I. 659782M)

Vs

Anthony Camenzuli (KI.0534446M) u

Rita Camenzuli (KI.0333448M)

Rikors Numru: 783/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Luigi Baldacchino et, ippreżentat fit-30 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 2

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-propjeta' ossia l-fond 'St Lukes's', Triq il-Bwieraq, Birkirkara (Dok.'A');
2. L-intimati ilhom jokkupaw il-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995 (Dok.B);
3. Mal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtka temporanja, it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruhha f'wahda ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.;
4. L-esponenti m'ghandhhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.
5. Ghalhekk l-esponenti qedghin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jipprezentaw il-prezenti rikors ai termini tal-artikolu 12 B tal-istess kapitolu tal-ligi.

Ghaldaqstant, , jgħidu l-intimati l'ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B (3) (iii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'Malta;
2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidihrlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufihl-izgumbrament tal-intimati mill-fond surriferit fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijjiet godda tenut kont c-cirkostanzi relattivi fosthom il-piz sproporzjonat ghall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 'St Luke's', 21, Triq il-Bwieraq, Birkirkara;

Bl-ispejjeż u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra li l-intimati Anthony Camenzuli et debitament notifikati pprezentaw risposta fit-02 ta'Dicembru 2022 fejn ecepew;

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 propjeta' 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 propjeta '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.
5. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabilliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-

perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi

6. Illi sussegwentament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibghatu "piz sproporzjonat li huwa partikolarment ghal sid il-kera" fit-termni tal-artikolu 12B (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.
7. Illi l-esponenti ghamlu diversi rinnovazzjonijiet minn buthom fil-fond, fosthom madum u aperturi, u dejjem infurmaw lir-rikorrenti bix-xoghlijiet fil-fond;
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, d-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment u 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'effet 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 Bord jistabillixi 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 jigi 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 (**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 'St Lukes's', Triq il-Bwieraq, Birkirkara huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €465.92 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandhom 78 u 76 sena rispettivament.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom 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-intimati Anthony Camenzuli u Rita Camenzuli għandhom 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 Stephanie Cassar u Duncan Mifsud, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €218,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €4360 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-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx jitkeċċew 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 mdaħħla fiz-zmien; (ii) id-dħul u l-kapital tagħhom li huwa limitat, (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 tlett mija u sittin Euro (€4360) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u disghin Euro (€1090) 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-intimati billi :

Jilqa' l-ewwel u tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Anthony u Rita Camenzuli jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 'St Lukes's', Triq il-Bwieraq, Birkirkara għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef tlett mija u sittin Euro (€4360) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u disghin Euro (€1090) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;

Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti ;

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Anthony u Rita Camenzuli 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