BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Mary Vella KI 699031M

Vella Joseph KI 209456M

Darmanin Alexandra KI 641361M

Duca Dolores KI 603159M

Vella Jacqueline KI 352263M

vs

Jesmond Pace KI 235165M

Rikors Numru: 816/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Mary Vella et, ippreżentat fis-07 ta'Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 2

1. Illi l-esponenti ghandu s-sub-emfitewsi perpetwa tal-fond urban bin-numru tnejn u hamsin (52) Triq Brighella, Santa Venera, liema propjeta' hija mikrija lill-intimat Jesmond pace u dan bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-kapitlu 158 tal-Ligijiet ta'Malta' wara li ghadda l-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena, dekorribli mit-tlettax (13) ta' Jannar elf disgha mija u sebgha u tmenin (1987). Vera kopja tal-att ta' koncessjoni ta' emfitewsi temporanja jinsab jigi hawn annes u mmarkata bhala Dok A.
2. Illi l-mezzanin su riferut huwa mikri ghal kirja ta' mitejn u tletin ewro (230 ewro) fis-sena, liema kirja hija pagabli kull sena.
3. Illi kwindi jidher li hemm lok ghar-revizjoni tal-kirja a tenur tal-Art 12 B tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jistabilixxi jekk l-intimat Jesmond Pace, jikkwalifikax taht l-Artiklu 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-propjeta li tinsab fi Triq Brighella bin-numru 52, Santa Venera.
2. Fil-kaz li l-intimat jikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jigi stabbilit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri teknici ta' dan l-Onorabbli Bord.
3. Fil-kaz li l-intimat ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien iffissat minn dan l-Onorabbli Bord u bil-kera stipulata skond il-ligi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.

Ra li l-intimat Jesmond Pace(235165M) debitament notifikata pprezentat risposta fit-02 ta' Frar 2023 fejn ecipa illi;

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jipprezentaw prova tat-titolu li jallegaw li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kawza 52, Triq Brighella, Santa Venera.
2. Kwantu ghall-ewwel talba, l-eccipjent jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex jibqa' jgawdi l-protezzjoni fil-kirja li ghandu dwar il-fond mertu tal-kawza.
3. In kwantu diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjent minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda billi l-eccepjent jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdi fuq dan il-fond.
4. Minghajr pregudizzju, u ghall-bqija, l-eccepjent jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' dan il-Bord dwar it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, purke;
   (a) Jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tieghu, u l-valur tas-suq tieghu llum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;
   (b) Dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-ecipjent tal-obbligi kollha lokatizji taghha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffissa l-kera oghla ghall-istess fond.
5. L-eccepjent ghandu diffikultajiet mentali kbar, li minhabba fihom kien impedut tul hajtu milli jkollu mpjieg regolari u familja, u jghix

bl-assistenza socjali biss. Illum ghandu 56 sena, huwa guvni, minghajr familja u minghajr ulied. Huwa m'ghandux mezzi, jew opportunita', li jkollu residenza xierqa u decenti ghall-kundizzjoni taghha bil-mezzi proprji.

Salvi eccezjonijiet ulterjuri.

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 tnejn u hamsin (52) Triq Brighella, Santa Venera huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €230 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat ghandu diffikultajiet mentali kbar, li minhabba fihom kien impedut tul hajtu milli jkollu mpjieg regolari u familja, u jghix bl-assistenza socjali biss. Illum ghandu 59 sena, huwa

guvni, minghajr familja u minghajr ulied. Huwa m'ghandux mezzi, jew opportunita', li jkollu residenza xierqa u decenti ghall-kundizzjoni taghha bil-mezzi proprji.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu 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-intimat Jesmond Pace għandu mezzi limitati u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u>.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu l-Periti Robert Musumeci u Duncan Mifsud, li aċċedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €135,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €2700 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.

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

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

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 (€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

[3] 26 ta' Mejju 2021

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. 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]

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[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.

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 ghandu diffikultajiet mentali kbar, li minhabba fihom kien impedut tul hajtu milli jkollu mpjieg regolari u familja, u jghix bl-assistenza socjali biss; (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 elfejn u seba' mitt Euro (€2700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sitt mija u hamsa u sebghin Euro (€675) 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.

[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-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi :

Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Jesmond Pace jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond tnejn u hamsin (52) Triq Brighella, Santa Venera għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Euro (€2700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sitt mija u hamsa u sebghin Euro (€675) 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;

Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Jesmond Pace 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