



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Josette Micallef (455970M)

vs

Maurice Caruana u martu Maria Caruana

Rikors Numru: 924/2022JM

Illum 13 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ tar-rikkorenti Josette Micallef et, ipprezentat fil-25 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segweni:

Illi l-esponenti wirtiet minghand zewg zijiet xebbiet, ossia Teresa Cilia u Lorenza sive Laura Cilia, ahwa Cilia, fil-fond ufficjalment markat bin-numru ghaxra (10), 'Ave Maria', fi Triq Manoel Buhagiar, kantuniera ma' Triq l-Lampuka, Tarxien, kif mikri lill-

¹ Fol. 1 sa 2

intimati ghal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena.

Illi d-dikjarazzjonijiet causa mortis relattivi saru, u t-taxxa tal-boll thallset.

Illi l-ahhar kera li hallsu l-intimati kienet ghall-iskadenza li ghalqet f'Settembru 2020, u l-kera tithallas f'Settembru ta' kull sena bil-quddiem

Illi dan il-kera huwa irrizzorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-art.4 A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69), mizjud bl-Att XXIV tal-2022, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:-

- (i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-art. 4A (3) tal-Kap .69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
- (ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
 - (a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond 10, Ave Maria, Triq Manoel Buhagiar, Tarxien;

- (b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
- (c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;
- (iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond 10, Ave Maria, Triq Manoel Buhagiar, Tarxien, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu. ;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ra li l-intimati Maurice Caruana et debitament notifikati pprezentaw risposta fid-29 ta' Dicembru 2022 fejn ecepew;

1. Illi fl-ewwel lok l-attrici ghandha ggib provi sufficjenti fil-ligi dwar it-titolu taghha ghall-fond 10. "Ave Maria", Triq Manwel Buhagiar, Tarxien.
2. Illi l-esponenti huma anzjani li jghixu bil-penzjoni, u Maurice Caruana huwa anke persuna b'dizabilita' u ghalhekk bla pregudizzju huma jissodisfaw it-test tal-mezzi.
3. Illi bla pregudizzju ghall-permess, minhabba c-cirkostanzi tal-esponenti, l-awment tal-kirja ghandu jkun ferm inqas mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) permess il-ligi.

4. Illi l-esponenti m'ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

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 tbatu 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 irrikors. 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 pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond inkwistjoni numru ghaxra (10), 'Ave Maria', fi Triq Manoel Buhagiar, kantuniera ma' Triq l-Lampuka, Tarxien huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirrizulta wkoll li l-intimati Maurice Caruana u Maria Caruana huma l-inkwilini tal-fond inkwistjoni.

Bhalissa l-kera li qieghda tithallas hija fl-ammont €220 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati għandhom 71 sena u 76 sena rispettivament.

Bhala dħul jirrizulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Soċjali.

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-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati Maurice u Maria Caruana għandhom mezzi limitati u jissodisfwa 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 Marie Louise Caruana u Stephanie Cassar li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €230,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta għal €4600 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-ligi 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-dhul 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 jhallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsqa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx thallas 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 jithallas 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 tinzamm 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 kunist '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 qieghda 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 għallhekk 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 hamest elef hames mija u hamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wiehed 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' jstabilixxi 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 "xhih" 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 oghla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali⁴ li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabli Qorti tenniet:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm 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 tizdied. Ladarba l-inkwilini 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-intimati huma pensjonanti; (ii) id-dhul u l-kapital tagħhom li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha tithallas lir-rikorrenti li hija wahda 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 tithaddem mill-istess Awtorita'⁶; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-htieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tassid 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 jizdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tizdied għal erbat elef u sitt mitt Euro (€4600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf mija u hamsin Euro (€1150) 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 deciż 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 l-kera 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 :

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u tielet talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Maurice u Maria Caruana jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru għaxra (10), 'Ave Maria', fi Triq Manoel Buhagiar, kantuniera ma' Triq l-Lampuka, Tarxien għandha tizzied u għalhekk tigi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Euro (€4600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf mija u hamsin Euro (€1150) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati jħallasu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;
2. Jiċċad it-talba tar-rikorrenti għall-izgumbrament;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Maurice u Maria Caruana safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Kull parti għandha tbat i-ispejjeż tagħha f' din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Magistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Registratur