



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Violet Muscat ID 336544(M)

Anthony Muscat ID 426143 (M)

vs

Margaret Camilleri ID 222251 (M)

Awtorita' tad-Djar

Rikors Numru: 854/2022JM

Illum 16 ta' April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ tar-rikkorenti Violet Muscat et, ipprezentat fis-27 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwent:

1. Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-appartament numru 1 fil-blokka ta appartamenti bl-isem ta Kingston Flats fi Triq Testaferrata il-Gzira.

¹ Fol. 1 sa 2

2. Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill intimata Margaret Camilleri ghal kera annwali ta' mitejn u tlett euro u tlettax il-centezmu (€203.13c) fis-sena liema kera tithallas kull 24 ta Jannar ta kull sena bis sena bil-quddiem.
3. Illi din il-kirja illha tiddekorri ghal numru ta' snin u cioe ferm qabel l-ewwel ta' Gunju tas-sena 1995.
4. Illi l-fond de quo propjeta tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat.
5. Illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 u cioe l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, is-sid tal-fond li qed jinkera ossia l-esponenti, ghandhom id-dritt li jintavolaw rikors quddiem il-Bord fejn jintalab li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fid-data ta' l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun gie intavolat ir-rikors filwaqt li jigu stabiliti kundizzjonijiet godda rigward il-kera.
6. Illi ai termini ta' l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69. Tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ghandu jordna test tal-mezzi ta' l-inkwilina intimata lima test ikun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, kif mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwhuhom. Dan it-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru ta' l-istess sena imsemmija. It-test tal-mezzi ghandu jsegwi r-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji ta' dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet tal-partijiet, jaghti decizjoni fejn il-kerrej jinghata sentejn (2) sabiex jivvaka d-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dawn is-sentejn ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata Margaret Camilleri, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, a bazi ta' dak premess, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Margaret Camilleri ai termini ta' l-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), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap.16 u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2021 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti war it-Tompliia tal-Kiria (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.
2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 il-kera tal appartament numru 1 fil-blokka ta appartamenti bl-isem ta Kingston Flats fi Triq Testaferrata il-Gzira ghandha

tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Margaret Camilleri ID 222251(m) tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini ta' l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata ta dan ir-rikors.
4. Jordna illi f'kaz illi l-intimata Margaret Camilleri ID 222251 (m) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta dan ir-rikors jew data verjuri.

Bl-Ispejjez u bl-ingunzjoni ta'l-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista tigi intavolata.

Ra li l-intimata Margaret Camilleri debitament notifikata pprezentat risposta fil-05 ta' Dicembru 2022 fejn ecipiet;

1. Illi l-esponenti tabita fil-fond Kingstown, Flat 1, Triq Testaferrata, Tax-Xbiex, b' titolu ta' kera u ilha hekk tghamel sa mis-sena 1985;
2. Illi l-kera dovuta dejjem thallset fil-hin filwaqt li hi dejjem wettqet l-obbligi taghha ta' inkwilin skont il-ligi;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, jigi rilevat fil-mertu, li l-esponent ghandha mezzi finanzjarji limitati hafna u li prova ta' dan ser tkun qed tingieb fil-mori ta' din il-kawza permezz tat-test tal-

mezzi u li ghalhekk l-esponent ghandha tibqa tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandha tittiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponent;
5. Illi jekk dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan ghandu jsir minghajr ma jordna lill-esponent tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta'sentejn;
6. Illi ghalhekk l-esponent tirrimetti ruhha ghall-ezita ta' din il-procedura skont il-ligi;
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

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 tbatl 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 pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond inkwistjoni Kingston Flats fi Triq Testaferrata il-Gzira.huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

Bhalissa l-keru li qiegħda tithallas hija fl-ammont €203.13 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimata għandha 73 sena.

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-intimata Margaret Camilleri 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 Philip Mifsud u Marie Louise Caruana li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €160,000.

Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta għal €3200 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-dhul fis-seħh 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 mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx thallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, 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---

² Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura generali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti 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 tinzamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f' dan il-gudikat 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 rilevanti 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 rilevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu rilevanti 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-

³ 26 ta' Mejju 2021

fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elf euro (€4,000) mhux tlitt elf u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elf, 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 elf euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elf 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 elf 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 elf euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elf 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 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-Onorabbli Qorti tenniet:

⁴ Deciża fl-1 ta' Diċembru 2021

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera vicin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduca l-Gvern ghas-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

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tizzied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeçça 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-dhul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha tithallas lir-rikorrenti li hija waħda rrizorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proçedura ta' għoti ta' benefiççju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda tithaddem mill-istess Awtorita'⁶; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-htieġa li jintlaħaq bilanç proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirçievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soçjali, 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 tizzied għal tlett elef u mitejn Euro (€3200) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mitt Euro (€800) kull tlett xhur bil-quddiem.

⁵ Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiççju soçjali 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-benefiççju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proçess

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-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, tieni u tielet talba billi qiegħed jiġi deciż li l-intimata Margaret Camilleri tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeciedi li l-kera tal-fond Kingston Flats fi Triq Testaferrata il-Gzira. għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Euro (€3200) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mitt Euro (€800) 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. Jiċċad ir-raba' talba tar-rikorrenti;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Margaret Camilleri safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deciż.

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