



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

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

**Anthony Mifsud (ID 56047M) u martu Carmen Mifsud (ID 139647M)**

**vs**

**(I) Anthony Meilak (ID 116950M) u martu Emanuela Meilak (ID 900249M)**

**(II) L-Awtorita' tad-Djar qua amicus curiae skond kif provdut mill artikolu 12 (B) (3) (I) tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta**

**Rikors Numru: 811/2022JM**

Illum 20 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors<sup>1</sup> tar-rikkorenti Anthony Mifsud et, ipprezentat fis-06 ta'Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwent:

1. Illi r-rikkorrenti huma s-sidien tal-fond 10, Alley 1, Triq Pinto, Qormi ("il-fond").
2. Illi l-fond jinsab mikri lill-intimati konjugi Meilak, li bhalissa jhallsu kera ta' mija erba' u sebghin ewro (€174) fis-sena.

---

<sup>1</sup> Fol. 1 sa 2

3. Il-kirja hija wahda hekk imsejha protetta ai termini tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana minn ferm qabel is-sena 1995, bil-konsegwenza illi l-kera hija wahda kontrollata.
4. Illi l-esponenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.
5. Illi l-esponenti jixtiequ jipprevallixxu ruhhom minn dak provdut fl-Artikolu 4(A) (2) et.seq. tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iressqu rikors appozitu.

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, ghaliex dana l-Onorrabli Bord ma ghandux:-

- I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond kif provdut fl-artikolu 4A (3) (c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti ohra applikabli, u jghati dawk l-ordnijiet kollha necesarji fosthom, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jigu ordnati jirritornaw il-pusses battal tal-fond fi zmien perentorju li jigi ffixat minn dana l-Bord, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A (40) tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu il-kumpens hekk likwidat, JEW
- II. Fl-eventwalita' li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeciedi u jordna illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh

tal-Fond fl-1 ta' Jannar 2022, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

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

Ra li l-intimat Anthony Meilak et, debitament notifikat pprezenta risposta fil-11 ta' Novembru 2022 fejn ecipa;

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 10, Alley 1, Triq Pinto, Qormi b'kirja ta' EUR174 fis-sena.*
2. *Illi l-esponenti jirrelevaw illi il-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettqu l-obligi taghhom skont il-ligi;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan se ikunu qed igibu fil-mori ta'din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovidi l-ligi;*
4. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandha titiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;*
5. *Illi dwar ir-raba talba, l-esponenti umilment ihossuhom li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw u ghalhekk din it-talba ghandha tigi michuda;*
6. *Salvo eccezzjonijiet 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 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 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 għas-sentenza.

### **Ikkunsidra**

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond inkwistjoni 10, Alley 1, Triq Pinto, Qormi huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

Bhalissa l-kera li qiegħda tithallas hija fl-ammont €174 fis-sena.

### **Ikkunsidra ulterjorment**

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati għandhom 77 sena.

Bhala dhul jirrizulta li huwa perċepiti mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dhul 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 Anthony Meilaq u Emanuela Meilaq għandhom mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dhul 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 stnaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €175,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta għal €3500 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 toghla 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**<sup>2</sup> 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 hieles 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 mdaqgħa 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 hieles il-prezz li jthallas 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 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-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 rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'.

---

<sup>2</sup> Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**<sup>3</sup>, 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 hamsa 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 hamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal hamest elef hames mija u hamsin 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' jstabbilixxi 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 oġhla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali<sup>4</sup> li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabli Qorti tenniet:

---

<sup>3</sup> 26 ta' Mejju 2021

<sup>4</sup> Deċiża 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)<sup>5</sup>

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini issodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx titkeċċew 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 u mdahhla fiz-zmien; (ii) id-dhul u l-kapital tagħhom li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha tithallas 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' beneficiċċju fuq il-kera mhallsa minn inkwilini li se tibda tithaddem mill-istess Awtorita<sup>6</sup> ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-htieġa 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 tlett elef u hames mitt Euro (€3500) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mija u hamsa u sebghin Euro (€875) 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-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**<sup>7</sup>, 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 :

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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

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



Jilqa' l-ewwel u tieni talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Anthony Meilaq u Emanuela Meilaq tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 10, Alley 1, Triq Pinto, Qormi għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u hames mitt Euro (€3500) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mija u hamsa u sebghin Euro (€875) 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 rikorreni.

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Anthony Meilaq u Emanuela Meilaq safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

**Dr Joseph Mifsud**  
**Maġistrat**

**Ylenia Spiteri**  
**Deputat Registratur**