BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Rita Grech K.I. 665562(M) f'isimha proprju u għan-nom ta' oħtha **Ludgarda sive Luckie Johnson** K.I. 351850(M)

Maria Ludgarda Borg K.I. 744047(M)

Francis Grech K.I. 554142(M)

Carmel Grech K.I. 700245(M)

Theresa Grech K.I. 181754(M)

Giuseppa Grech K.I. 183452(M)

vs

Joseph Scicluna K.I. 28764(M)

Josephine sive Joyce Scicluna K.I. 177858(M)

L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Rikors Numru: 882/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Rita Grech pro et noe et, ippreżentat fil-11 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma flimkien il-kosidien tal-fond bl-indirizz 117, Sisters Street, Tarxien.
2. Illi originarjament missier ir-rikorrenti Victor Grech fiz-zwieg tieghu ma' Victoria Grech kien akkwista l-utile dominju perpetwu tal-fond surreferit bis-subbasta fis-7 ta' Frar 1951 liema akkwist gie insinwat fir-Registru Pubbliku (nota ta' insinwa numru I/493/1951, kopja annessa **Dok. R1**).

3. Illi l-imsemmi Victor Grech miet fil-5 ta' Dicembru 1995 filwaqt li Victoria Grech mietet fil-25 ta' Awwissu 2004 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt taghhom annessi bhala **Dok. R2A** u **Dok. R2B** rispettivament.

4. Illi skont ir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghhom (kopja annessa **Dok. R3** sa **Dok. R6** inkluzi) id-defunti Victor u Victoria konjugi Grech irregolaw il-wirt taghhom permezz ta' testment unica charta datat 7 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (kopja annessa **Dok. R7**).

5. Illi ai termini tat-testment Dok. R7, l-imsemmija Victor u Victoria Grech innominaw lil uliedhom u cioe' lir-rikorrenti bhala eredi

[1] Fol. 1 sa 5

universali ta' gidhom kollu u ghalhekk dan il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti f'ishma indaqs bejniethom.

6. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia datat 28 ta' Novembru 2008 (kopja annessa **Dok. R8**) ir-rikorrenti qasmu l-wirt bejniethom, izda zammew il-fond mertu ta' din il-kawza in komun.

7. Illi permezz ta' cedola fl-ismijiet "Maria Ludgarda Borg et vs Josephine Gauci et" (cedola numru 1969/17, kopja annessa **Dok. R9**), ir-rikorrenti fdew ic-cens annwu u perpetwu impost fuq il-fond de quo u ghalhekk huma s-sidien assoluti tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

8. Illi dan il-fond kien originarjament mikri a favur Joseph Flores u sussegwentement din il-kirja intirtet mit-tifla tieghu u cioe' l-intimata Josephine sive Joyce Scicluna li prezentement thallas kera ta' EUR 209.64 u/jew somma verjuri fis-sena u dan kif anke jirrizulta mic-cedola ta' depozitu fl-ismijiet "Joseph Scicluna et vs Rita Grech et" (cedola numru 156/2021, kopja annessa **Dok. R10**).

9. Illi r-ragel tal-intimata, Joseph Scicluna huwa intimat f'dawn il-proceduri ghal kull interess li jista' jkollu stante l-komunjoni tal-akkwisti.

10. Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw estratt mil-ledger taghhom tal-kirja mmarkat bhala **Dok. R11,** fejn jidher bic-car li din hija kirja

li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk taqa' taht il-provvedimenti tal-Kap. 69. Dan jirrizulta wkoll carament mis-sentenza deciza fid-29 ta' Settembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Rita Grech pro et noe et vs Joseph Scicluna et" (rikors numru 211/2020RGM, kopja annessa **Dok. R12**).

11. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.

13. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.

14. Illi r-rikorrenti Rita Grech giet awtorizzata tipprezenta lil ohtha Ludgarda sive Luckie Johnson f'dawn il-proceduri permezz ta' prokura hawn annessa **Dok. R13**.

15. Illi ghal finijiet ta' valutazzjoni tal-fond, ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghar-rapport redatt mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco

fil-kawza kostituzzjonali 211/2020RGM surreferita fejn gie stabbilit li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' EUR 330,000 (kopja annessa **Dok. R14**).

16. Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ghal fond 117, Sisters Street, Tarxien waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69.

2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

3. F'kaz li l-intimati ma jissoddisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 117, Sisters Street, Tarxien entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.

4. F'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), liema kera ghandha tigi riveduta abbazi tal-valur indikat f'Dok. R14 ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69 u/jew il-valur li jistabilixxi l-Bord skont il-ligi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bhala sidien tal-fond 117, Sisters Street, Tarxien inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra li l-intimati Joseph Scicluna u Josephine sive Joyce Scicluna debitament notifikati baqghu ma pprezentawx risposta. Gie pprezentat test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[2] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti 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 għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar

[2] Fol. 85

anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni 117, Sisters Street, Tarxien. huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li l-intimati huma l-inkwilina tal-fond inkwistjoni..

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €209.64 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandhom 59 sena w 65 sena rispettivament.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-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 Joseph u Josephine sive Joyce Scicluna 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 Perit Tekniku Michael Lanfranco fil-kawza kostituzzjonali 211/2020RGM surreferita fejn gie stabbilit li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' EUR 330,000 u dan wara qbil bejn il-partijiet. Il-Bord jirrimarka li anke l-Periti Teknici tieghu l-Perit Mario Cassar u Roderick Spiteri fil-valutazzjoni taghhom stabbilew li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' EUR 320,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% ta' EUR330,000 tigi tammonta ghal €6600 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**[3] 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

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

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 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**[4], il-Qorti kienet qiegħda

[4] 26 ta' Mejju 2021

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 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[5] 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)[6]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx jitkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) l-eta' tal-imputati; (ii) id-dħul u l-kapital

---

[5] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[6] 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.

tagħha 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[7] ; (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 sitt elef u erba' mitt Euro (€6400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u sitt mitt Euro (€1600) 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[8],** 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 :

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

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u r-raba talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Joseph u Josephine sive Joyce Scicluna jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 117, Sisters Street, Tarxien. għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u erba' mitt Euro (€6400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u sitt mitt Euro (€1600) 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;

2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

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