BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 309/2021MV

Michael Zammit (ID 520370M)

Vs

Doris Mallia u Awtorita' tad-Djar u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostitwit ghal 'Williams'.

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Ra r-rikors ta' Michael Zammit (K.I. 520370M) datat 12 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

> "Illi r-rikorrenti huma sid il-fond li jinsab numru hdax (11) Valley Road Hal Qormi li huwa akkwista per via di successione mill-eredita' tal-mejjet missieru, Nazzareno Zammit li miet fit-tlieta u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (23.6.2011) u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-taxxi Interni skond id-

denunzja tas-16 ta' April 2012 atti Nutar Dottor Antoine Agius (Dok A).

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Doris Mallia, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostiltwit ghal 'Williams', minn qabel is-sena 1995 tant li l-kera kienet wirtitha minghand missierha llum mejjet u li llum bil-kera mizera ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena pagabbli kull 4 ta' Marzu ta' kull sena, u dan ai termini tal-Att X tal-2009 b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja.

Illi kif fuq inghad il-kera li l-intimata Doris Mallia, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostiltwit ghal 'Williams', qed thallas tal-liogi jammonta ghal €210 fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 ossia l-Att dwar ir-rikorma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonjiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi ai termini tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja

(kriterju ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunun nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda.

Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lil kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Doris Mallia, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostiltwit ghal 'Williams', li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili 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 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-kera tal-fond numru hdax (11) Valley Road Hal-Qormi ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigard tal-kera jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Doris Mallia, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostiltwit ghal 'Williams', sabiex tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f'kaz li l-intimata Doris Mallia, u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 il-kunjom 'Mallia' gie sostiltwit ghal 'Williams', ma tissodisfax il-kriterja tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata[1]."

[1] A folio 1-3 tal-process.

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 17 tal-process fejn esiga li:

> "Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.
>
> Illi l-attur ukoll ghandu jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Nazzareno Zammit.
>
> 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 d-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 ghandhiex tbati l-ispejjex. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli gha kaz in kwistjoni.
>
> Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi ffissata 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 jigi rilevat li l-inkwilina tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kundizzjonijiet

hemm dik li l-inkwilina trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

Ra ir-risposta ta' Doris Williams a folio 31 tal-process fejn eccepiet li:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrent ghandu jgib prova li huwa tassew il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghax huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi r-rikorrenti Michael Zammit u/jew l-ante kawza tieghu dejje irikonoxxa t-titolu validu ta' kera tal-eccepjenti, u dejjem accetta l-hlas tal-kera tul is-snin. Illi l-intimata Williams ilha tghix hemmek hajjitha kollha u dejjem hallset il-kera putwalment u regolarment anke sa llum, inkluz iz-zieda fil-keta a tenur tal-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009.

4. Illi stante li sin hija applikazzjoni ta' ligi mahsuba ghall-htigijiet socjali tan-nies ghandux jinghad li l-intimata hija mara anzjana u m' ghandhiex mezzi t' ghajxien hlief il-pensjoni u naturalment qatt m setghet tasal biex tixtri proprjeta' ghaliha kemm qabel ftit ta' zmien ilu u kemm illum, peress li lanqas self mill-bank ma kienet tista' tiehu.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tissodisfa l-kriterji stabbiliti ghat-test tal-mezzi skont id-

dispozizzjonijiet tal-Artikoli 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u ghaldaqtant m' ghandhiex tigi zgumbraata. Di fatti l-intimata Doris Williams hija pensjonata u m' ghandha l-ebda proprjeta ohra li fiha tista tistabilixxi r-residenza taghha.

6. Illi kemm-il darba il-Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi l-kera pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A (2) u (6) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord ghandux jiehu in konsiderazzjoni il-fatt li l-eccepjenti hija mara pensjonanta u ghalhekk din iz-zieda ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Ligi izda f' rata anqas.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Ruben Sciortino u Elena Borg Costanzi sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra li r-rikorrenti permezz ta' nota ipprezenta d-denunzja ta' ommu Rosanna sive Rosaria Zammit.[3]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 60-68 tal-process fejn il-fond gie kklasifikat bhala *terraced house* fi stat abitabbli u stabbilew li l-

[2] A folio 33-35 tal-process.
[3] A folio 36 tal-process.

valur prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn hija ghandha introjtu biss mill-penzjoni li jammonta ghal circa xxx Ewro fis-sena (€xxx) u li hi ma ghandhiex mezzi ohra ta' investimenti ta' relevanza[4].

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 11, Valley Road, Hal-Qormi li hija *terraced house* li skont stimi tal-periti teknici tiswa mitejn u tletin elf Ewro (€230,000). Din il-proprjeta' ilha mikrija lill-intimata ghal diversi snin u prezentement hija thallas fuqha kera ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skont kif stipulata mill-ligi tivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu bir-rikors tar-rikorrent li annetta mieghu l-kawza mortis ta' missieru Nazzareno Zammit li kien redatt fis-16 ta' April 2012 minn-Nutar Dottor Antoine Agius fejn id-decujus innominah uniku eredi. Fost id-diversi assi li kellu missieru kellu il-fond *de quo*.[5] Ezebixxa wkoll id-denunzja ta' ommu redatta min-Nutar Josef C.

[4] A folio 75-79 tal-process.
[5] Ittra (f) A folio 5 tal-process.

Masini Vento. B'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-fond suggett ghal din il-vertenza huwa in fatti tar-rikorrent.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata. In oltre hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra

Jibda biex jinghad li l-provi li tressqu, ghajr ghat-test tal-mezzi tal-intimata, ma gewx pprezentati taht gurament la permezz ta' testimonjanza quddiem il-Bord u lanqas *tramite* affidavit. Jidher li dan il-fatt sfugga lill-partijiet u l-intimata m'ghamlet l-ebda oggezzjoni ghal dan.

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrent irid jipprova li il-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrent u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas kera kif qed jallega ir-rikorrent.

Ikkunsidra

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Doris Williams ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata Williams, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizulta li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b' hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li s-sinjura Williams ma teccedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija *terraced house* f'11, Valley Road, Hal-Qormi, gie kkalkulat mill-membri teknici tal-

Bord f'mitejn u tletin elf Ewro (€230,000). Hija fi stat tajjeb u abitabbli ghalkemm il-*finishes* taghha huima pjuttost antiki.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[6]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja dment li s-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghajxien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu hu persuna li hija finanzjarjament vulnerabbli bhala inkwilina filwaqt li r-rikorrent jidher li igawdi minn proprjetajiet fl-abbundanza.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 u l-kera ghandha tibda toghla gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 b'1.5% ghal tliet elef, erba' mija u hamsin Ewro (€3,450) u fl-

[6] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

2024 terga' toghla b'1.8% ghal erbat'elef, mija u erbghin Ewro (€4,140).

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

2. Ma jirrevedix il-kera ghas-sena 2021 u jirrevediha ghas-snin 2022 u 2023 ghal tliet elef, erba' mija u hamsin Ewro (€3,450) fis-sena u ghal erbat'elef, mija u erbghin Ewro (€4,140) ghas-snin sussegwenti;

3. Jordna lil Doris Williams tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz;

4. Jichad ir-raba' talba billi kif gie muri ampjament Doris Williams taqa' fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur