BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 305/2021

Mary Micallef (KI 840054M) u William Micallef (KI 0730353M) ghal kull interess li jista jkollu

vs

Francis Muscat (KI 0195251M) u Joan Muscat (KI 450850M)

Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)

Illum 18 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary (K.I.840054) u William (K.I. 0730353M) konjugi Micallef pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar it-12 ta' Lulju 2021 fejn iddikjaraw u talbu s-segwenti:

“1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond dar bl-indirizz: 203, Aida, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, illi jinsab mikri lill-intimati ghall-kirja ta’ mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena.

2. L-inkwilini intimati Francis u Joan konjugi Muscat ilhom jokkupaw il-fond suriferit għal żmien twil taħt titolu ta’ kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. Illi bejn wieħed u ieħor il-fond ilu jinkera lill-intimati (u qabilhom kienu jokkupawh il-ġenituri tal-intimat Francis Muscat) madwar ħamsa u erbgħin (45) sena.

4. L-esponenti m’ għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.

5. Ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu rikors ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant, jgħidu l-intimati ‘l għaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtleġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b’applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont it-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida 1-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hckk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-l ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti ghas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata mill-esponenti."

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar[1] fejn ppremettiet li:

"Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

1 A folio 7 tal-process

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-At 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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Ant 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kifl-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi 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 bhala residenza ordinarja taghha.

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

Esebixxa ukoll prospett ta' kif tinghata l-ghajnuna mill-Awtorita' jekk tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta' Francis Muscat (K.I. 0195251M) u Joan Muscat (K.I. 040850M)[2] fejn stqarrew li:

"1. Illi in linea preliminari u bla preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta;

3. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju għas-sucspost, jingħad li żgur u mhux forsi, l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-intimati huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

4. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-intimati huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m' għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dhul u l-kapital limitat tal-esponenti;

5. Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m' għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-

[2] A folio 13 tal-process

mija (2%) iżda ghandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati qieghdin jopponu ghal kull talba ta' hlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawża."

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 gew mahtura l-Periti David Pace u Bernice Van Dyke biex jaccedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u jaghmlu stima tal-istess.

Il-Bord ordna t-test tal-mezzi ai termini tal-artikoli 4 sa 8 tal-legislazzjoni sussidjarja kif resa applikabbli permezz tal-legislazzjoni sussidjarja 158.02.[3]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[4] fejn huma ghamlu access fil-fond, ossija numru 203, fi Triq Zerafa, il-Marsa. Dan il-fond huwa maisonette fil-livell tal-ewwel sular u f'parti tat-tieni sular. L-istat tal-fond in generali huwa tajjeb u jinsab f'zona residenzjali b'massimu gholi ta' tlett sulari. L-izvilupp f'dan il-fond huwa limitat u saret l-istima tal-fond fis-somma ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza.

---

[3] A folio 26 tal-process
[4] A folio 18 sa 23 tal-process

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 203, Aida, Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa li jinsab mikri lill-intimati ghal mitejn u tlett Ewro (€203) fis-sena. L-inkwilini ilhom jokkupaw dan il-fond ghal zmien twil. Fil-fatt l-ewwel li kien jinkera kien lill-genituri tal-intimat Francis Muscat madwar hamsa u erbghin (45) sena ilu. Permezz ta' nota fl-atti l-konjugi Micallef pprezentaw kopja tal-att ta' bejgh bhala prova tat-titolu taghhom.[5] Fil-fatt l-att ta' bejgh redatt min-Nutar Dottor Antoine Agius juri li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri ilu ghandhom mit-tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u hamsa (2005).[6]

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll l-att ta' bejgh tal-fond de quo tat-30 ta' Marzu 2005 fl-att tan-Nutar Dottor Antoine Agius li permezz tieghu r-rikorrenti jippruvaw il-provenjenza tal-fond u kif ghadda ghandhom. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimati.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ammettew li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond u li pprezentaw l-assi taghhom.[7] Huma jiddikjaraw li ma ghandhomx proprjetajiet ohra. Mid-dokumenti bankarji minnhom ipprezenatati ma jidhirx li hemm xi flejjes ta' certa importanza kif ukoll

---

[5] A folio 27 tal-process
[6] A folio 28 tal-process
[7] A folio 32-35 tal-process

li d-dhul taxxabbli minn pensjoni tas-sigurta' socjali ghas-sena 2021 kien ta' sebat elef u sitt mija u disgha u hamsin Ewro (€7,659)[8].

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew bl-ebda mod ikkontestati mill-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma jaccettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed jhallsu l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Fir-rigward tal-intorjtu tal-konjugi Muscat jidher li huwa minimu ghaz-zmien li nghixu fih u fil-fatt fl-2021 id-dhul taxxabbli kien ftit aktar minn xxx Ewro (€xxx).[9] Jidher ukoll mill-kontinjiet bankarji li ma ghandhomx likwidita'.

Ikkunsidra:

8 Dan id-dhul bejn wiehed u iehor kien kostanti tul dan l-ahhar snin. Ghalkemm fix-xhieda tieghu datata 15 ta' Marzu 2022 l-intimat Francis Muscat isemmi penzjoni tal-Awstralja din ma gietx ampjament dokumentata pero' skont l-istatements tal-BOV plc bin-numru xxxxxxx9012 jidher li hija circa xxx Ewro (€xxx) fix-xahar.

9 Matul dawn l-ahhar snin dejjem kien jaqbez l-xxx Ewro (€xxx).

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimati Muscat 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-intimati Muscat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbizx dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax 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 l-intimati Muscat li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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, 203, Aida, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000). Il-fond jinsab fiz-zona abbitabbli kif ukoll li ma tantx hemm potenzjal ta' zvilupp. Jidher li ma hemmx bzonn ta' xi manutenzjoni partikolari.

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 ghajnejh 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' Far 20021 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-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[10]

Il-Bord iqis ukoll illi mill-atti processwali jirizulta li f'dawn il-proceduri s-sidien ma wrewx u ma ppruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'mod gradwali kif gej tenut kont tal-kundizzjoni tal-proprjeta', tal-eta' avvanzata tal-inkwilini kif ukoll tal-introjtu u l-assi tal-intimati:

Wiehed pero' f'dan il-kaz iqis li anke r-rikorrenti ghandhom eta' avvanzata ukoll u dan il-fatt ukoll ser jittiehed in konsiderazzjoni. Barra minn hekk huwa ferm car li l-intimati qed jighixu b'dak li jaqilghu mill-pensjoni xejn felici li ghandhom. Dan huwa ukoll fattur li l-Bord ma jistax jinjora.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett immedjat ghal 1.5% fis-sena, ossija ghal elf disa' mija u hamsin Ewro (€1,950) mid-29 ta' Novembru

---

[10] 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.

2023 u jgholliha ghal 1.8% mid-29 ta' Novembru 2023 ghal elfejn u tlett mija u erbghin Ewro (€2,340) u jerga' jgholliha ghal 2% ghal elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) mid-29 ta' Novembru 2024 u tibqa' hekk ghas-snin sussegwenti.

Decide:

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

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

2. Jichad it-tieni talba kif dedotta; u

3. Jilqa' t-tielet talba u dan billi jgholli l-kera b'effett b'effett mid-29 ta' Novembru 2023 ghal 1.5% fis-sena, ossija ghal elf disa' mija u hamsin Ewro (€1,950) u jgholliha ghal 1.8% mid-29 ta' Novembru 2023 ghal elfejn u tlett mija u erbghin Ewro (€2,340) u jerga' jgholliha ghal 2% ghal elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) mid-29 ta' Novembru 2024 u tibqa' hekk ghas-snin sussegwenti.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur