BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 213/2021

John Vella (K.I. 0010274M)

vs

Maria Dolores Grech (K.I. 102859M)

u

L-Awtorita' tad-Djar

Illum, 18 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' John Vella (K.I. 0010274M) datat 21 ta' Gunju 2021 fejn iddikjara:

"1. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà ossia l-fond wieħed u tmenin (81), Triq it-Tarzna Paola.

[1] A folio 1-2 tal-process.

2. L-inkwilina Maria Dolores Grech ilha tokkupa l-fond surriferit 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. Illi għalhekk l-intimata baqgħat tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta' €280 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. Ma hemm l-ebda dubju li din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuh.

3. L-esponenti m'għandhu l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.

4. Ghalhekk l-esponenti qieghed jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti lilhu biex iressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, tgħid l-intimata '1 għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jigux

sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward ghall-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 l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata."

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar[2] fejn ppremettiet li:

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

[2] A folio 12 tal-process

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 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-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-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."

Ra r-risposta ta' Maria Dolores Grech[3] fejn eccepiet li:

"1. Illi fl-ewwel lok sta għar-rikorrent li jgib prova suffiċjenti tat-titolu li huwa jgawdi fuq il-fond bl-indirizz 81, Triq it-Tarzna, Paola.

[3] A folio 18 tal-process

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tahdem izda tippercepixxi paga minima, u tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul taghha fil-perjodu relattiv.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati li hija għamlet fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali li lanqas tippermettilha tħallas l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suqstabbilit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew

f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni taghha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa nġunti in subizzjoni."

Ra li permezz ta' nota r-rikorrenti esebixxa l-prova tat-titolu[4].

Ra li fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Marie Louise Caruana Galea u Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

Waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 l-intimata Maria Dolores Grech xehdet u esebiet it-test tal-mezzi u kkonfermat li m'ghandhiex proprjeta' immobbli.[6]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici dwar il-fond 81, Triq it-Tarzna, Paola. Il-fond huwa *maisonette* fil-pjan terran sottostanti ghall-proprjeta' ta' terzi li tinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ta' Hal Tarxien f'zona

[4] A folio 21 tal-process
[5] A folio 31 tal-process
[6] A folio 37 tal-process

residenzjali ftit minuti ’l boghod mit-triq principali Triq Hal-Tarxien. Din il-binja, nbniet fl-ewwel nofs tas-seklu ghoxrin[7]. Il-fond hu fi stat *finished* pero’ l-finituri huma qodma ghalkemm mizmumin tajjeb. Gie kkunstatat li s-soqfa huma fi stat tajjeb. Il-Periti stabbilew li l-valur prezenti tal-proprjeta’ fuq bazi liberu u frank hu ta’ mija u hamsin elf Ewro (€150,000).

Ra t-test tal-mezzi pprezentat mill-intimata fejn hija ghandha introjtu mis-Sigurta’ Socjali li fis-sena 2020 kien ta’ xxx Ewro (€xxx). Ma jidhirx li ghandha proprjetajiet jew assi ohra hlief il-kont bankarju mal-HSBC (Malta) plc bin-numru xxx li ghandu xxx Ewro fih. L-intimata ghandha ukoll polza tat-tip *Protected Savings Plan* mal-kumpanija LifeStar li sa l-ahhar tal-2020 kienet tiswa xxx Ewro (€xxx).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 81, Triq it-Tarzna, Paola. Skont stima tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamsin elf Ewro (€150,000). Ir-rikorrent sar sid uniku tal-fond fis-17 ta’ Settembru 2003 kif jidher mit-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar[8]. Din il-proprjeta’ ilha mikrija lill-intimata ghal diversi snin u prezentement hija thallas fuqha kera ta’ mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta’

---

[7] A folio 41 tal-process
[8] A folio 23 tal-process

din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skont kif stipulata mil-ligi, tivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumenti li juru li huwa sid il-fond numru 81, Triq it-Tarzna, Paola.

Min-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-intimata fejn tammetti li prezentement tirrisjedi f'dan il-fond u li ma ghandha l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre hija pproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord fejn jirrizulta li l-introjtu annwu taghha huwa ta' circa xxx Ewro (€xxx). Id-depoziti fil-banek lokali f'dawn l-ahhar snin huma minimi hafna pero' ghandha ukoll polza tat-tfaddil mal-LifeStar li tiswa bejn wiehed u iehor xxx Ewro (€xxx).

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li l-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u bl-ebda mod ma gew ikkontestati mill-intimata.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimata huwa minimu hafna kif diga’ inghad. B’hekk ikkalkolata 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 Grech, 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 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 Maria Dolores Grech li tabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 l-fond numru 81, Triq it-Tarzna, Paola gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) u huwa fi stat tajjeb ghalkemm ghandu finituri qodma.

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' 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-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.*'[9]

Illi s-sid waqt il-proceduri ma weriex u ma ppruvax li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz f'dawn il-proceduri mill-atti processwali li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn naha l-ohra minn dak li jista' jikkonstata l-Bord mill- informazzjoni li ghandu fit-test tal-mezzi jidher li l-intimata qeghda fil-margini tas-socjeta' b'mezzi finanzjarji limitati hafna. Il-Bord qis ukoll il-fatt li l-

[9] 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.

intimata ma ghadhiex ta' eta' zghira hafna u ghalhekk il-prospetti taghha biex timmeljora l-posizzjoni taghha fil-futur ma humiex tajbin.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera immedjatament ghal 1.8% fis-sena jigifieri ghal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700).

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-proceduri;
2. Jichad it-tieni talba minhabba l-fatt li l-intimata taqa' fil-parametri stabbiliti fit-test tal-mezzi.
3. Jordna lill-intimata Maria Dolores Grech biex thallas kera ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, u dan b'effett mid-29 ta' Novembru 2022.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur