BORD LI JIRREGOLA L_KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 285/21MV

Mario Zahra (K.I. 211248M)

Vs

Angela Zammit (K.I. 0395663M)

Illum: 5 ta’ Lulju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Mario Zahra (K.I. 211248M) datat 07 ta Lulju 2021 fejn ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

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

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-rizultanzi tat-test tal-mezzi u cioe’ illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimata mill-fond sufferit fi zmien perentorju minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-

Ligijiet ta’ Malta u jordna lill-intimat ihallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kundizzjoniijiet godda rigward hlas ta’ kera, u jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2 %) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond b’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimata li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata[1].

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar[2] fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta’ u li wahdu huma s-sid uniku tal-fond;

[1] Fol. 1-2 tal-process.
[2] A folio 18 tal-process.

2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;

4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';

5. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta' Angela Zammit[3] fejn *in succint* eccepiet li:

1. Tikkontendi li hija ma ghandiex propjeta' ohra fejn tirrisjedi;
2. Hija ma ghandiex mezzi biex tixtri propjeta' ohra ghax ma tahdimx u ghandha eta' avvanzata;
3. Hija zgur tissodisfa t-test tal-mezzi;
4. Il-Bord ghandu jevalwa c-cirkostanzi kollha tal-kaz meta jistabilixxi kera gdida;
5. Hija ma ghandix tigi zgumbrata mill-fond;
6. Hija ghandha tigi assistita mill-Awtorita' tad-Djar.

[3] Folio 23 -24 tal-process

7. Il-pozizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija u huwa il-Gvern jew l-Awtorita' tad-Djar li ghandha twiegeb.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Roderick Spiteri u Marie Louis Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra n-nota guramentata ta' Angela Zammit fejn ipprezentat ir-rendikont tal-assi taghha[5] a fol. 25 u 26 tal-process.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[6] a fol. 31 sa 40 fejn il-fond numru 0110, Flat 2, Zahra, Triq Correa, Hal-Qormi gie kklassifikat bhala fi stat abitabbli pero' ghandu bzonn miljoramenti. Il-fond ghandu bzonn refurbuishment u upgrade. Ma hemmx passenger lift u jinsab fuq garaxxijiet. Il-Periti Teknici stabbilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank huwa ta' mija u sebghin elf Ewro (Ewro 170,000).

[4] Fol. 27-29 tal-process.
[5] A folio 25-26 tal-process.
[6] A folio 31-40 tal-process.

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn hija ghandha introjtu mis-Sigurta' Socjali li bejn is-sena 2016 sa 2019 kienu bejn wiehed u iehor ta' Ewro 330 fix-xahar. Dawn jidhru li gew sospizi lejn l-ahhar tal-2019. Mill-entita' governattiva jidher li l-introjtu fl-2020 kien biss ta' Ewro 474.11 fis-sena.[7] Ma jidhirx li ghandha propjetajiet jew assi ohra hlief il-kont bankarju mal-HSBC (Malta) plc li fl-1 ta' Lulju 2021 kellu biss elfejn Ewro (Ewro 2,000) wara li kienet gibdet elfejn Ewro (Ewro 2,000) ohra fl-istess jum.[8]

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet

Ra li l-partijiet iddijharw li qed jistriehu fuq l-atti

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha

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

Fatti fil-Qosor.

[7] Dok B1 sa B5 sa fol 26 tal-process.
[8] Il-kont huwa xxxxx- 100. KOnt iehor mal- APS plc bin-numru xxxx 821-9 inghalaq f' Settembru 2021 u kein fih biss EWro 482.01.

Ir-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 110, Flat 2, Zahra, Correa Street Hal-Qormi. Skond stima tal-periti teknici l-fond jiswa mja u sebghin elf Ewro (Ewro 170,000). Ir-rikorrenti sar sid uniku tal-fond fl-1 t' Frar 2018 skond dokument ta' divizjoni fl-atti tan-Nuaar Dottor Charles Vella. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimata ghal-diversi snin u prezentement hija thallas fuqha kera ta' ***mitejn u tlett Ewro u tnejn u tmenin centezmu (Ewro 203.83c) check?????kull tlett xhur fis-sena ossija Ewro 815.28c fis-sena.*** Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata, awment ta' kera sal-massimu ta' tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;nejn fil-mija (2%) hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi l-izgumbrament tal-ikwilina mill-imsemmi fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annetta mieghu il-kuntratt ta' divizjoni li bih sar is-sid uniku tal-fond *de quo* kif ukoll ircevuta tal-kera ghall-ahhar zmien.

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 fejn indirettament tammetti li prezentement tirrisjedu f' dan il-fond u li ma ghandha l-ebda propjeta' ohra. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord fejn l-introjtu annwu taghha ghalkemm mhux daqstant car jidher li huwa biss mis-Sigurta' Socjali ghalmenu bejn 2016 sa 2019. Lejn l-ahhar tas-sena 2019 mill-atti ma jirrizultax li hemm xi introjtu regolari u l-Bord thalla fl-ghama. Li hu zgur hu li id-depoziti fil-banek lokali f'dawn l-ahhar snin huma minimi hafna.

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 il-fond in kwistjoni huwa tieghu jew li huwa sid il-kera; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu l-Bord dawn il-kriterji jirrizultaw ippruvati mir-rikorrenti u l-intimata ma cahdet jew ikkontestat l-istess bl-ebda mod.

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-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata huwa minimu hafna kif diga' inghad u mhux car x'inhu l-introjtu taghha bejn is-sena 2020 sakemm infethu dawn il-proceduri. B' hekk ikkalkolata ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), dan l-introjtu ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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 Angela Zammit li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija tal-appartament, 110, Flat 2, Zahra, Triq Correa, Hal-Qormi gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u sebghin elf Ewro (Ewro 170,000) hu f'li jirrikjedi refurbishment u upgrade.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-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-sena 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 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM), fejn intqal hekk:

'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.'[9]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Mill-atti processwali u li ghandu quddiemu l-Bord, ma jidhirx li hu l-kaz fil-kaz in ezami.

Minn naha l-ohra jidher minn dak li jista' jikkonstata l-Bord mill-ftit informazzjoni li ghandu fit-test tal-mezzi li l-intimata qeghda fil-margini tas-socjeta' b'mezzi finanzjarji limitati hafna. Il-Bord iqis ukoll il-fatt li l-intimata ma ghadix ta' eta' zghira hafna u ghalhekk il-prospetti taghha biex timmeljora ruhha fil-futur ma humiex tajbin. **Lanqas jista' jinghad li l-kera ta' Ewro 203.82 kull tlett xhur hija baxxa wisq meta wiehed iqis l-istat li fih jinsab l-appartament skond dak konstata mill-membri teknici tal-Bord.**

[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.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli l-kera ghas-sena 2021 u ghas-sena 2022 u jgholli il-kera ghal wiehed fil-mija (1%) ghas-sena 2023 u ghas-sena 2024 jigifieri ghal elf u seba’ mitt Ewro (€1,700) fis-sena; U jerga’ jgholli l-kera ghall-wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) ghas-sena 2025 u ghas-sena 2026 jigifieri fl-ammont ta’ elfejn u hames mija u hamsin Ewro (€2,550) fis-sena.

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. Jichad it-tieni talba minhabba il-fatt li l-intimata taqa’ fil-parametri stabiliti mil-ligi fit-test tal-mezzi;

3. Jordna lill-intimata Angela Zammit sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera ta’ elf u seba’ mitt Ewro (€1,700) mill-bidu tas-sena 2023 u ghas-sena 2024 u Jordna lill-intimata Angela Zammit sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera ta’ elfejn u mitejn u hamsin Ewro ghas-sena 2024 u mis-sena 2025 ‘l quddiem.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

(ft) Magistrat Dottoressa Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.