BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 221/21

Marisa Pace(K.I 530660 M)
Mario Pace (K.I. 780355 M)
Mary Anne Pace(K.I.489457M)
Guido Pace (K.I 146357 M)
Marisa Pace (K.I 191859 M)
Jane Debono(K.I 820553 M)

vs

Mary Rose Vidal (K.I.480965 M)
Awtorità tad-Djar

Illum, l-04 ta' Lulju 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 1, Pace's Court, Triq il-Kubrit, Gzira li r-rikorrenti akkwistaw b'kuntratt tas-7 ta'

Jannar 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Mary Rose Vidal ghal dawn l-ahhar tmenin sena bil-kera miżera ta' €175.00c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €350.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

3. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €350.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi' ftit bl-Att X tal-2009.

4. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

5. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat

fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

6. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jigi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux-

i. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Rose Vidal (K.I. 480965 M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiä Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien ghal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u -31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa

8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) Ii għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

ii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi al terminl tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond Flat 1, Pace's Court,Triq il-Kubrit,Gzira 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-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

iii. Jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Rose Vidal (K.I. 480965 M) tibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimata Mary Rose Vidal (K.I. 480965 M) ma tissodisfax il-kriterji 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-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.[1]

Ra illi l-Awtorita tad-djar bhala inervenuta fil-kawza preżentat risposta fejn esponiet hekk:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

[1] A folio 1-3 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-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita'` tad-Djar ghandha id-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 it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-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.[2]

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn eccepiet hekk:

[2] A folio 11 tal-process

1. Illi in linea preliminari u bla preġudizzju, għalkemm huwa minnu l-intimata ilha tokkupa l-fond Flat 1, Pace's Court, Triq il-Kubrit Gżira, bhala r-residenza ordinarja tagħha u dan abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, dan il-fond m'ilux mikri lill-intimata Mary Rose Vidal għal tmenin sena kif ritenut fir-rikors promotur, iżda għal circa erbgħa u tletin sena;

2. Illi in linea preliminari ukoll, l-ammont tal-kera li jitħallas mill-intimata huwa ogħla minn dak ta' €350 fis-sena kif ritenut fir-rikors promotur, infatti l-intimata tħallas is somma €424 fis-sena bħala kera, kif jixhed id-dokument hawn anness u mmarkat“Dok A”.

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

4. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju għas-suespost,jingħad li żgur u mhux forsi, l-intimata tissodisfa l-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 huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk ir-raba' talba tal-atturi għandha tigi michuda;

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

6. Illi blapregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-intimata fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat ghall-esponenti;

7. Illi bla preġudizzju ghas-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-mija (2%) iżda ghandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna u li tali kera awmentata ghandha tibda tithallas b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qiegħdha topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża.[3]

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.[4]

Ra li fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021 gie ipprezentat u mahluf it-test tal-mezzi tal-intimata. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Danica Mifsud u Kylie Ann Borg sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

---

[3] A folio 15 tal-process
[4] A folio 4-8 tal-process
[5] Fol. 22 tal-process.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 47 sa 51 tal-process fejn il-fond de quo gie ikkalsifikat bhala appartament li ma ghandux l-arja tieghu u jinsab fil-pjan terran. Ma jidhirx li kien hemm xi tibdil strutturali magguri. L-appartament jidher li jinsab fi stat tajjeb. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (Ewro 125,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn hija ghandha dhul ta' ftit aktar minn Ewro 8,600 fis-sena. Dan id-dhul gej biss mis-sigurta' socjali u li gie stabilit li l-likwidita' tal-intimata hija baxxa hafna kif fil-fatt jixhdu id-dokumenti bankarji minnha ezebiti. Hija ma ghandiex mezzi ohra ta' investimenti jew propjetajiet.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwma propjetarji tal-fond Flat 1 Pace's Court Triq il-Kubrit Gzira li gie akkwistat minnhom fis-7 ta' Jananr 2021 fl-atti tan-Nutar Charlene Mizzi. Il-kirja li l-intimata thallas fuq dan il-fond hija ta' Ewro 175.00c fis-sen, wara li kein gie lokat

mill-antekawza tar-rikorrenti u l-kera attwali hija ta‘ Ewro 350.00c fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta’ 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 mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 125,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu l-akkwist tal-propjeta‘ imsemmija fis- 7 ta’ Jannar 2021. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

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-intimata. Inoltre’ hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

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

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' ta' Ewro 8,639.18[6] 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 ahwa Cutajar, 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 l-intimata li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-

[6] Dhul mis-Sigurta' Socjali tal-intimata ghas-sena 2020

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 appartament numru 1 , Pace' s Court Triq il-Kubrit Gzira stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 125,000 hu fi stat tajjeb u abitabbli.

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 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' 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-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.'*[7]

Il-Bord iqis li s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx jew ippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom

[7] 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.

differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta’ kuljum. Dan ma jidhirx li huwa l-kaz mill-atti processwali li ghandu l-Bord quddiemu.

Il-Bord iqis ukoll illi l-inkwilina ghandha likwidita’ finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta’ ftit aktar minn Ewro 600 fix-xahar[8]. L-introjtu ghas-sena 2020 kien ta‘ ftit aktar min Ewro 8,600. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera gradwalment b‘effett mill-14 ta‘ Marzu 2023 b’1.8 % fl-ammont ta‘ Ewro 2,250 fis-sena u li mill-14 ta‘ Marzu 2024 terga’ toghla ghal 2% fl-ammont ta‘ Ewro 2,500 fis-sena.

Decide:

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

1.Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba; u

2. Jiddeciedi li jgholli il-kera gradwalment b‘effett mill-14 ta’ Marzu 2023 ta‘ din is-sentenza ghal 1.8 % u cioe fl-ammont ta’ Ewro 2,250 fis-sena u mill-14 ta‘ Marzu 2024 ghal 2% fl-ammont ta’ Ewro 2,500; u

3. Jordna lill-intimata tibda thallas lir-rikorrent il-kera kif hawn fuq deciz; u

---

[8] Kont bankarju tal-BOV plc bin—numru 107xxxxx011.

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

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

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

Victor Deguara
Deputat Registratur.