BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 345/21MV

Maria Celina Benn (K.I.69763M)

(5, Triq Massimilliano Debono, Hal-Lija)

Vs

Emanuel Dalli (K.I. 832430M) u Doris Dalli (K.I.688336M).

(121, Triq Atocia, Hamrun)

Awtorita' tad-Djar

(22, Pietro Floriani, il-Furjana)

Illum: 2 ta' Mejju 2023

Ra ir-rikors ta' Maria Celina Benn (K.I.69763M) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhra il-15 ta' Lulju 2021 fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond 121, Triq Atocia, Hamrun,li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejjet missierha Anthony

Mifsud,li miet fil-21 ta' Lulju 2000, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala “Dokument A".

2. llli l-wirt iddevolva fuqha ab intestato bhala l-unika wild tieghu u b'dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", hija ddikjarat il-proprjeta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u hallset it-taxxa relattiva ai termini tal-Ligi.

3. llli l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjugi Dalli bil-kera mizera ta' Lm10.20c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat lilhom mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierha Anthony Mifsud, u dan cirka sittin sena ilu, u bl-Att X tal-2009 il-kera saret €210.00c fis-sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. llli 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 miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c)tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri il-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 jistghu 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 fihajkunu nbdew il-proceduri 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.

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

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m' ghandux:-

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'Emanuel Dalli(K.I. 832430M) u Doris Dalli (K.I. 688336M) 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), maħruga taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiä Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 121, Triq Atocia, Hamrun 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.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Emanuel Dalli (K.I. 832430M) u Doris Dalli (K.I. 688336M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b' effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjem.

4. Jordna, f' kaz illi l-intimati Emanuel Dalli (K.I. 832430M) u Doris Dalli (K.I.688336M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom 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 id-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur[2].

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita’ tad-Djar a fol-11 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent tipprova it-titolu fuq il-propjeta’ u li wahedha hija sid tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Qed jippartecipa fil-kaz bhala intervenut 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’;

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

---

[1] Fol. 1-3 tal-process.
[2] Fol. 5-7 tal-process.

Ra ir-risposta ta’ Emanuel Dalli K.I. 832430M u Doris Dalli a fol. 25 u 26 tal-process fejn stqarrew li:

1. Illi l-esponenti jirrilevaw li l-materja in kwestjoni ma' din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-rikors quddiem il-Prim Awla Sede Kostituzzjonali numru 475/2021 NC fl-ismijiet Maria Celina Benn vs Emanuel Dalli et.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 121, Triq Atocia, Hamrun, Malta u dan b' titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord,jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

6. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C

tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indici tal-inflazzjoni;

7. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-ligi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġarrab r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi;

9. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

10. Illi l-propjetà hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti fejn joqgħodu, kif ukoll huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;

11. Illi del resto l-esponenti dejjem aġixxew skond il-liġi u b'hekk ma għandhomx jbatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola I-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe ċedola depozitata, kontra r-rikorrenti.

Ra li waqt is-seduta tat- 18 ta' Ottubru 2022 il-konjugi Dalli ipprezentaw it-test tal-mezzi[3]. Hawn gew dikjarati l-investimenti lokali li il-konjugi Dalli ghandhom.

Illi fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2022 il-Bord hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 33 sa 40 tal-process fejn huma ghamlu access fil-fond 121, Triq Atocia Hamrun fis-17 ta' Novembru 2022. Dan huwa fond terran pero' ghandu l-arja tieghu fejn jirrelataw li huwa abitat pero' b' finituri ta' livell baxx. Il-fond ghandu madun tradizzjonali kif ukoll dak tac-ceramika u l-aperturi huma tal-injam. Is-soqfa huma maghmulin mix-xorok u travi tal-hadid u minn spezzjoni vizwali jidher li hemm perkolazzjoni tal-ilma minn fuq il-bejt. Hemm servizzi ta' dawl, ilma u dranagg li pero' huma melandati hafna. Il-fond jinsab ukoll f' zona ta' konservazzjoni urbana u gie stmat li jiswa mija u hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 175,000).

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

---

[3] Fol. 29 tal-process

[4] Fol. 28 tal-process.

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrent hija sid il-fond 121 Triq Atocia Hamrun u gie ghandha per via di successione mill-eredita' tal-mejjet missierha Anthony Mifsud li miet fil-21 ta' Lulju 2000. Il-wirt iddevolva fuqha ab intestato bhal l-unika wild tieghu u b' dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Settembru 2000 fl-tti tan-Nutar Dotttor Joseph Tabone. Il-fond mhux fond dekontrollat u linkwilini bhal issa qed ihallsu kera ta' mitejn u ghaxa Ewro (Ewro 210) fis-sena. Bl-azzjoni prezenti ir-rikorrenti qed tilob zieda sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta'.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettiet mieghu dokumenti li jippruvaw il-provenjenza tieghu u kif ghadda ghandha. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimati.

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-intimati fejn ammettew li prezentement jirrisjedu f' dan il-fond, li ghandhom eta' avvanzata hafna u li pprezentaw l-assi taghhom.[5]

Ikkunsidra.

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

1. Li r-rikorrent trid tipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu 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-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 ir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-intorjutu tal-konjugi Dalli jidher li huwa baxx meta mqabbel maz-zminijiet odjerni. Fil-fatt Emanel Dalli jidher li ghandu penzjoni tas-servizzi ta' Ewro xxxxx fis-sena[6]. Jidher ukoll li ghandhom penzjoni ohra kif ukoll assistenza tal-mard li tlahhaq circa

[5] Emanuele Dalli twiled fit-23 ta' Dicembru 1930 u allura ghandu 92 sena filwaqt li Dolores Dalli twildet fit- 30 ta' Settembru 1936 u ghalhekk ghandha 86 sena.
[6] Dok K go fol. 30 tal-process.

elf Ewro (Ewro xxxx) fix-xahar ossija circa Ewro xxxx fis-sena. Jidher ukoll mill-kontinjiet bankarji li esebew mal-BOV plc ghandhom likwidita' pjuttost baxxa ukoll.[7] Ma ghandhomx propjetajiet jew assi ohra jew ishma fi propjetajiet.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimati Dalli ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Chetcuti, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu 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 Dalli 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

---

[7] Ara Dok D a fol 30 tal-process. Fil-kontijiet bankarji 4000xxxxx622; 4000xxxxxxx664; 138xxxxxx019; 138xxxx036 jidher li hemm fihom Ewro 5,600 circa; Ewro 2,400 circa; Ewro 7,600 circa; Ewro 2,400 circa u Ewro 7,000 circa **ghall-amont komplessiv ta' Ewro 22,600**.

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, 121 Triq Atocia Hamrun gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 175,000. Il-fond jinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana u ghalhekk il-potenzjal ta' zvilupp huwa ferm limitat. Jidher li hemm ukoll bzonn ta' xi manutenzjoni, fost l-ohrajn, f' xi soqfa u tas-servizzi.

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.'[8]

Il-Bord jaghjmilha 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-ghejxien taghhom ta' kuljum. Jirrizulta mill-l-atti li il-konjugi Dalli ghandhom eta' avvanzata ferm kif ukoll li il-mezzi finanzjarji taghhom huma ukoll limitati. Barra minn dan il-fond li jghixu fih jidher li huwa ukoll perkarju. Minn-naha l-ohra il-Bord ma jistax jinjora li dawn il-proceduri bdew Lulju 2021 u l-intimati damu ma gew biex jigu innotifikati. Dan huwa ukoll fattur li l-Bord mhux ser jinjora.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b' effett immedjat ghal 1.8% fis-sena, ossija ghal Ewro 3,150.

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-kawza;
2. Jilqa it-tieni talba u jordna lill-intimati jibdew ihallsu Ewro 3,500 fis-sena lir-rikorrenti u dan billi jhallsu Ewro 1,575 mill-1 ta' Mejju 2023

[8] 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.

filwaqt li jhallsu Ewro 1,575 fl-1 ta' Novembru 2023 u jibqa' jsir hekk kull sena;

3. Jilqa' it-tielet limitatament kif deciz fit-tieni talba ossija l-awment jibda jithallas mill-1 ta' Mejju 2023;
4. Jichad ir-raba' talba minhabba li l-intimati jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.