BORD LI JIRREGOLA L_KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 385/21MV

Maria Buttigieg (K.I. 65547M)
Anthony Cassar (K.I. 45750M)
Joe Cassar (K.I. 656557M)
Guido Pace (K.I.146357M)
Charles Cassar (K.I. 340945M)
John Cassar (K.I. 248144M)

Vs

Marianna Dalli
(K.I. 820853)

Illum 10 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Buttigieg (K.I. 65547M), Anthony Cassar (K.I. 45750M), Joe Cassar (K.I. 656557M), Guido Pace (K.I.146357M), Charles Cassar (K.I. 340945M), John Cassar (K.I. 248144M) data 27 ta' Lulju 2021 fejn, ddikjaraw u talbu is-segwenti:

Illi l-esponenti huma sidien il-fond 153, Triq l-Oratorju, Bormla li huma jikru lill-intimata Marianna Dalli (K.I. 820853M) bhala dar t' abitazzjoni versu il-kera ta' (Ewro 185) mija u hamsa u temnin Ewro fis-sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza 15 ta' Novembru 2021.

Illi l-kera korrenti huwa wiehed irrizorju u l-fond jisthoqqlu kera hafna ghola.

Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili li ddahhlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu l-kera jigi rivedut ghal-ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar t' abitazzjonioni u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jirrevedi l-kera mil-iskadenza li jmiss tal-fond numru 153, Triq l-Oratorju Bormla a tenur tal-Att XXIV tal-2021;

2. Wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tass-smiegh ta' dan ir-rikors u dan taht dawk il-kundizzjonijiet li jistabilixxu dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.[1]

Ra r-risposta tal-intimata Marianna Dalli a folio 7 u 8 tal-process fejn eccepiet:

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 9 tal-process fejn *in breve* ippremettiet li:

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;

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 li fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2021 il-Bord ordna li a tenur tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 kif ukoll tal-legislazzjoni sussidjarja 16.11 jigi ipprezentata it-test tal-mezzi mill-intimata. Il-Bord fl-istess jum

[1] Fol. 1 tal-process.

hatar lil Periti Marie Louis Caruana Galea u Roderick Spiteri sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2] Il-Pert Roderick Spiteri gie sostitwit mill-Perit Rene' Cutajar b'ordni tal-Bord tal-1 ta' Frar 2022.[3]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 29 sa 37 tal-process li ddikjaraw li accedew fiil-fond nhar l-14 ta' Gunju 2022. Il-fond gie ikkalsifikat bhala *town house* ta' erba' sulari fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ta' Bormla. Jidher li l-pjan terran u l-ewwel sular ghandhom bzonn refurbishment u upgrade filwaqt li s-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg huma funzjonabbli. Il-potenzjal tal-fond huwa limitat hafna minhabba li jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' erba' mija u ghoxrin elf Ewro (€420,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn hija kellha dhul ghas-sena 2021 kien ta' Ewro xxxxx fis-sena. Dan id-dhul gej biss mis-sigurta' socjali u kien bejn wiehed u iehor l-istes ghall-perjodu relevanti. Jidher li il-konjugu taghha, ossija Peter Paul Dalli, li milli jirrizulta mit-test tal-mezzi jghix maghha fil-ptropjeta' mertu ta' dawn il-proceduri ghandu ukoll dhul mill-penzjoni ta' circa Ewro xxxxx fis-sena. L-intimata ma jidhirx li ghandha xi mezzi ohra ta' investiment hlief kont bankarju mal-HSBC (Malta) plc bin-numru xxxxx li sa Ottubru 2021 kellu fih ftit aktar minn Ewro 600. Hija ghandha ukoll kont mal-konjugu taghha, ossija Peter Paul Dalli mal-BOV plc bin-numru xxxxx li sa l-ahhar ta' Dicembru 2020 kellu fih Ewro xxxxxx[4]. Madanakollu hija ghandha sehem ta' hames partijiet minn tmienja (5/8)

[2] Fol. 12 tal-process.
[3] Fol. 24 tal-process.
[4] Dok. F tat-test tal-mezzi pprezentat mill-intimata a fol 26 tal-process.

indiviz tal-maisonette fil-ground floor li iggib in-numru tnejn u erbghin (42) Triq il-Karmnu, Tarxien fejn kienu jghixu il-genituri taghha[5].

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 153, Triq l-Oratorju, Bormla li huma jikru lill-intimata Marianna Dalli (K.I. 820853M) bhala dar t' abitazzjoni versu il-kera ta' (Ewro 185) mija u hamsa u temnin Ewro fis-sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza 15 ta' Novembru 2021. Skond huma l-kera kurrenti hija wahda irrizorja u l-fond jisthoqqlu kera hafna ghola.

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-

[5] Dok A tat-test tal-mezziipprezentat mill-intimata a fol 26 tal-process.

ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 420,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-kawza ipprezentaw ukoll id-dokumenti li juru kif il-fond gie ghandhom ossija b'testament fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 11 ta' Ottubru 1966.[6] Dawn il-fatti ma gewx ikkontestati mill-intimata.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimata fejn bazikament esebit it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

[6] Folio 15 tal-process.

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

Mill-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew bl-ebda mod michuda jew ikkontestati 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' l-intimata huwa ta' ftit aktar minn Ewro 6,000 filwaqt li zewgha li jghix maghha kellu introjtu ta' madwar Ewro 7,000 ghas-sena bazi 2021. Dan 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-intimata Dalli, 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-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-propjeta', ossija *townhouse* fuq tlett sulari li tinsab 153, Triq l-Oratorju Bormla stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 420,000 hu fi stat tajjeb u abitabbli. Hemm partijiet sostanzjali minnu, madankollu li ghandhom bzonn *refurbishment* filwaqt li saru xi estensjonijiet fuqu fl-2014. Is-servizzi bazici bhal dawl, ilma u dranagg kienu funzjonanti waqt l-access.

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. Il-Bord jaghmel referenza ghall-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-gresidenza ordinarja taghhom.'[7]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jirrizultax f'dan il-kaz mill-atti processwali li l-Bord ghandu quddiemu. L-inkwilina jirrizulta li ghandha likwidita' finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta' ftit aktar minn Ewro 6, 000 fis-sena, ghalkemm huwa ukoll minnu li hemm introjtu iehor ta' circa Ewro 7,000 mill-konjugi kif ukoll li l-intimata ghandha sehem zghir fi propjeta' f'Hal-Tarxien. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Minn naha l-ohra il-Bord ma jistax jinjora li f'dawn l-ahhar snin il-lokazzjon fejn jinsab il-fond huwa infittex hafna, specjalment mill-barranin kif ukoll il-kobor tal-istess fond.

Il-Bord ha ukoll nota li kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-inkwilina ghandhom eta' avvanzata.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera gradwalment b' effett mit-28 ta' Marzu 2-23 b'1.8 % fl-ammont ta' sebat elef u hames

[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.

mija u sittin Ewro (€7,560) u mit-28 ta‘ Marzu 2024 toghla ghal 2% fl-ammont ta‘ tmint elef u erba‘ mitt Ewro (€8,400).

Decide:

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

1. Jilqa‘ l-ewwel talba u jirevedi il-kera ghall-perjodu mit-28 ta‘ Marzu 2023 sa 27 ta‘ Marzu 2024 ghall-1.8% tal-prezz tal-propjeta‘ fis-suq ossija Ewro 7,560 u din ghanda terga‘ tghola ghall-Ewro 8,400 mit- 28 ta‘ Marzu 2024 fis-sena ghas-snin sussegwenti; u

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna lill-intimata tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz mit-28 ta’ Marzu 2023.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.