BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 119/20MV

Rita Pace (ID Nru. 3900053M) Rose Sciberras (ID Nru. 999447M) f' isimha proprju u a nom u in rapprezentanza ta' ohtha assenti minn dawn il-gzejjer Carmen Mizzi (Passaport Malti numru 138006)

Vs

Mary Grech u Julia Grech u l-Awtorita' ghad-Djar bhala *amicus curiae*.

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Pace (ID Nru. 3900053M) Rose Sciberras (ID Nru. 999447M) f' isimha proprju u a nom u in rapprezentanza ta' ohtha assenti minn dawn il-gzejjer Carmen Mizzi (Passaport Malti

numru 138006) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhra l-14 ta’ Lulju 2020 fejn iddikjaraw u talbu is-segwenti:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond fl-indirizz 7 Triq id-Dejqa, Cospicua u dana kif jirrizulta mill-atti relattivi li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. 'A'. L-attrici Rose Sciberras hija awtorizzata li tidher f’dawn il-proceduri f’isem ohtha assenti minn dawn il-Gzejjer skont prokura (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'B').

Illi l-intimati Grech jokkupaw l-fond fl-indirizz 7 Triq id-Dejqa, Cospicua b'titolu ta' kera u versu l-kera prezenti ta' mitejn u disa' euros (€209) u dana wara li skada c-cens temporanju skont il-kuntratt fl-atti tal-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Ottubru, elf disa' mija u tlieta u sittin (1963) tan-Nutar George Cassar (kopja hawn annessa u mmarkata Dok.'C').

Illi mad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grech li, fir-regolamenti dwar il-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht 1-Artikoli 1531(F) u 1622(A) tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati Grech bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-intimati Grech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li 1-intimati Grech m'ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f’dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal- kirja dovuta skont il-ligi u kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni ta' dan il-kaz.

Illi jekk l-intimati Grech jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq. tal-istess art. 12B.

Illi wkoll skont l-art. 12B(8)(b)(i), il-kirja odjerna ghandha tigi dikjarata xjolta jekk l-Awtorità tad-Djar jew l-esponenti joffru akkomodazzjoni altemattiva li hija addattata għall-intimati Grech u jiggarantixxu d-disponibbiltà ta' tali akkomodazzjoni lill-intimati Grech għall-inqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-intimati li kieku l-intimati komplew il-kera taħt l-artikolu 12A.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux;

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Grech qeghdin prezentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 7, Triq id-Dejqa, Cospicua a tenur tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Grech skont kif stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht 1-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn 1-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2018.

Jiddikjara u jiddeciedi f’kaz li jirrizulta li l-intimati Grech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond il-ligi jew,

Fin-nuqqas, jiddikjara altrimenti xjolta l-kirja gjaladarba jirrizulta lil-intimati Grech huma persuni li ma jehtigux il-protezzjoni socjali a tenur tal-art. 12B(8)(b) tal-istess Ordinanza.

Fin-nuqqqas u f'kaz li l-intimati Grech jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi 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-appartament surreferit mill-1 ta' Jannar 2019 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamentali taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.[1]

Ra r-risposta ta' Mary Grech K.I. 716336M u Julie Grech K.I. 71271M a fol. 17 u 18 tal-process fejn stqarrew li: Illi Julie Grech bint l-imsemija Mary Grech, għalkemm sa llum ghadha tirresjiedi fil-fond mertu tar-rikors odjern, ma hix il-leġġittima kontradittriċi, u dan stante illi hija biss Mary Grech l-idonea inkwilina, ai termini tal-liġi, partikolarment l-artikolu 12 subinċiż (2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, salv kwalunkwe dritt illi jista' jkolla -il quddiem sabiex tkompli fl-imsemmija kirja ai termini tal-liġi, u ghalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi għandu jiġi applikat ai termini tal-liġi, f'dawn il-proċeduri, ghandu jiġi biss applikat fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech bħala l-unika idonea inkwilina.

Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe deċiżjoni tal-Bord, ghandha tapplika biss fil-konfront ta' l-esponenti Mary Grech.

[1] Fol. 1-3 tal-process.

Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost għandu jirriżultailli l-esponenti Mary Grech tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandhom jiġu miċħuda, it-talbiet bin-numri III u IV.

Illi għalhekk għandu jirriżulta illi l-esponenti Mary Grech, tissodisfa it-test tal-mezzi, u li il-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

Illi, l-Onorabbli Bord, għandu meta jiġi biex jikkalkula kwalunkwe arretrati dovuti, inaqqas minnhom, il-kera kollha illi l-esponenti kienet kostretta illi tiddepożita fir-Reġistru tal-Qorti permezz ta' Ċedoli, hekk kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra s-sentenza preliminari fuq l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimata Julie Grech deciza fil-21 ta’ Jannar 2022.[2]

Ra li fis-seduta tal-15 ta’ Frar 2022 gew mahtura l-Periti Danica Mifsud u Roderick Spiteri biex jaccedu fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u jaghmlu stima tal-istess.

[2] Fol. 53 tal-process.

Ra illi fis-seduta tal-15 ta' Frar 2022 il-Bord ordna t-test tal-mezzi ai termini tal-artikoli 4 sa 8 tal-legislazzjoni sussidjarja kif reza applikabbli permezz tal-legislazzjoni sussidjarja 16.11 kif resi applikabbli fil-proceduri odjerni permezz tal-legislazzjoni sussidjarja 158.02.[3]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 71 sa 82 tal-process fejn huma ghamlu access fil-15 ta' Frar 2022 fil-fond, ossija numru 7 gja numru 3, Triq id-Dejqa, Cospicua, fejn iddikjaraw illi dan il-fond huwa *town house* mibni fuq erbgha livelli u ghandha parti mill-kamra ta' quddiem mit-tieni sular il-fuq qieghda sovraposta propjeta' ta' terzi. L-istat tal-fond finishes antiki, pero' hija f' kundizzjoni tajba ghall-abitazzjoni. Is-servizzi tal-ilma, dawl u dranagg huma funzjonanti u jidhru li huma f'kundizzjoni tajba ukoll. L-izvilupp f'dan il-fond huwa limita minhabba li jinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana u l-istima tal-fond giet stabbilita fis-somma ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000).

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra l-affidavits.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

[3] Fol. 67-69 tal-process.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 7 gja numru 3, Triq id-Dejqa, Cospicua li jinsab mikri lill-intimati b'kera ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena. L-inkwilini ilhom jokkupaw dan il-fond ghal zmien twil ossija mill-24 ta' Ottubru 1963 kif jidher id-dokument prezentat mir-rikorrenti u redatt minn-Nutar Dottor George Cassar.[4] Permezz ta' din il-procedura ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kera tigi awmentata biex kemm jista' jkun tirrispekkja dak attwalment li wiehed mistenni jircievi kieku l-fond kellu jinkera fis-suq.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti u dokumenti li jirrelataw dwar il-kirja tal-fond *de quo*.

Xehdet **Rita Pace** permezz tal-affidavit fejn stqarret li l-post issa gie rinumerat ghal numru sebgha (' 7') u li fih jghixu l-intimati.[5] Tghid li Julia Grech hija *single mother,* tiftakar li meta accediet fil-fond Julia Grech ma kinitx hemm ghax kienet xoghol pero kien hemm ommha u binha Karmenu Grech. Taf li Mary Grech wirtet

---

[4] Fol. 10 tal-process.
[5] Fol. 25 tal-process.

xi propjetajiet ma’ hutha u li tal-anqas wahda minnhom inbieghet. Finalment tiddikjara li huma jircievu hlas ta’ mitejn u disa’ Ewro (€209) fis-sena u li din is-somma hija baxxa hafna.

Xehdet **Julia Grech** li ikkonfermat l-affidavit ipprezentat minnha u li qieghed iddokumentat a folio 31 tal-process. Hi iddikjarat li skond hi ommha biss hija l-kerreja pero’ hija qed tippretendi li wara l-mewt ta’ ommha hija tibqa’ tghix fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri ghax ma ghandix fejn toqghod. Fl-affidavit tishaq li il-familja taghha ilha toqghod hemm sa mill-24 ta’ Ottubru 1963 u meta c-cens ghalaq fit-23 ta’ Ottubru 1980 ic-cens inbidel f’kera u huma baqghu jghixu hemm. Bintha Ella May Grech kienet ukoll tghix maghha u ma‘ ommha fl-istess fond kif ukoll in-neputija taghha Leona Debono pero’ dawn tal-ahhar issa kienu marru jirrisjedu Haz-Zabbar.

Xehdet **Mary Grech** waqt is-seduta tad-9 ta’ Gunju 2022 fejn ikkonfermat id-dokumenti ezebiti fit-test tal-mezzi u li ma ghandhiex immobbli.[6]

Xehdet ukoll **Julie Grech** waqt is-seduta tad-9 ta’ Gunju 2022 fejn ikkonfermat ikkonfermat id-dokumenti ezebiti fit-test tal-mezzi u li ma ghandhiex immobbli.[7]

[6] Fol. 88 tal-process.
[7] Fol. 89 tal-process.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li dawn ma gew michuda bl-ebda mod 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-introjtu ta’ Mary Grech li hija anzjana ta’ ‘l fuq minn 85 sena jidher li huwa minimu ghaz-zmien li nghixu fih u fil-fatt fl-2019 id-dhul mis-sigurta’ socjali kien ta’ disat elef u sitt mija u sebghin Ewro u sebgha u tmenin Ewro (€9,670.87).[8] Jidher ukoll mill-kontijiet bankarji li ma ghandhomx likwidita’ sana.

[8] Fol. 91 tal-process.

L-istess ghandu jinghat ghall-bintha Julia Grech li kellha dhul taxxabbli ghas-sena 2019 ta‘ hdax il-elf u mija u erbgha u tletin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€11,134.62).[9] Mill-atti jirrizulta li anki din ma‘ ghandix kontijiet bankarji b‘ likwidita‘ sana ukoll meta tqies l-eta‘ taghha.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimati Grech 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 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 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.

---

[9] Folio 92 tal-process.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati li jabitaw fil-fond *de quo* 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 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, numru sebgha (7) gja numru tlieta (3) fi Triq id-Dejqa, Cospicua gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta‘ mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000). Il-fond jinsab f'zona abbitabbli kif ukoll li ma tantx hemm potenzjal ta' zvilupp. Jidher li ma hemmx bzonn ta' xi manutenzjoni partikolari.

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' Far 2021 mill-Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM) fejn intqal:

'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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'[10]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Wiehed pero‘ f‘dan il-kaz iqis li anki r-rikorrenti ghandhom eta' avvanzata ukoll u dan il-fatt ukoll ser jitttiehed in konsiderazjoni. Barra minn hekk huwa ferm car li l-intimati qed jghixu b' dak li jaqilghu mill-pensjoni u l-impjieg taghhom. Dawn is-sorsi milli jidher huma appena bizzejjed kemm kemm jghixu hajja decenti. Il-kontijiet bankarji taghhom huma kwazi vojta u ma ghandhomx assi ohra. Wiehed ukoll irid izomm f‘mohhu kemm l-eta‘ tal-intimata Mary Grech li ghandha 86 sena pero‘ ukoll l-eta‘ mhux kbira, ossija 56 sena ta‘ binta Julie Grech. Dan huma kollha fatturi li l-Bord mhux ser jinjora u qed johodhom kollha in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni sabiex tigi stabbilta l-kera l-gdida.

[10] 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.

Il-Bord ha ukoll in konsiderazzjoni li dawn il-proceduri ilhom li inbdew mill-Lulju 2020 u gew delungati minhabba l-eccezzjoni preliminari tal-intimata Julie Grech.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar ‘l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b‘effett mill-1 ta’ Jannar 2023 ghal 2% fil-mija u cioe erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, b‘dana illi l-kera ghandha tithallas f’zewg pagament ugwali kull sitt xhur ossija pagament ta‘ elfejn u erba‘ mitt Ewro (€2,400) fl-1 ta’ Jannar u pagament iehor ta‘ elfejn u mitejn Ewro (€2,400) fl-1 ta’ Lulju ta’ kull sena.

Decide:

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

1. Jilqa‘ l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati Grech qeghdin prezentement jokkupaw il-fond numru sebgha (7) gja numru tlieta (3), Triq id-Dejqa, Cospicua a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap 159 tal-Ligijiet ta‘ Malta;
2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-proceduri odjerni;
3. Jichad it-tielet talba kif dedotta;
4. Jichad ir-raba talba kif dedotta;

5. Jilqa' l-hames talba u jgholli l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 ghal 2% u cioe ghal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, b'dana illi l-kera ghandha tithallas f'zewg pagament ugwali kull sitt xhur ossija pagament ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fl-1 ta' Jannar u pagament iehor ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,400) fl-1 ta' Lulju ta' kull sena.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri hlief dawk relatati mal-eccezzjonijiet preliminari tal-intimata Julie Grech li ghandha tbaghtihom hija biss u huma a karigu taghha.

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.