BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 123/20MV

Rita Grech K. I. 665562(M)

Vs

(1) Joseph Pace K.I. 257551(M)
(2) Miriam sive Maria Pace K.I. 530160 (M) u b'digriet tal-Bord tas-06 ta' Lulju 2021 giet ammessa bhala intervenut fil-kawza l-Awtorita' ghad-Djar.

Illum 18 ta' Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Grech bin-numru tal-Karta tal-Identita 665562(M) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar is-16 ta' Lulju 2020 fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Rita Grech hija s-sid tal-appartament 144, Victor, Flat 3, Triq il-Palma, Paola. Illi l-attrici akkwistat din il-proprjeta' wara

kuntratt ta'divizjoni li l-ahwa Grech ghamlu tal-gid provenjenti mill-genituri taghhom u cioe' ta' Victor u Victoria konjugi Grech, fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat 28 ta' Novembru 2008 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok RG1).

2. Illi Victor Grech, missier ir-rikorrenti, kien ikkonceda l-fond lil Alexander Spiteri b'cens temporanju ta' sbatax-il sena li bdew jghaddu mit-8 ta' Mejju 1974 ossija d-data tal-kuntratt ta' subcens fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, kopja annessa Dok RG2.

3. Illi dan ic-cens kellu ghalhekk jaghlaq fis-7 ta' Mejju 1991.

4. Illi c-censwalist temporanju Alexander Spiteri kien sussegwentement ceda s-subcens temporanju lill-intimati Pace b'att tas-7 ta' Mejju 1987 fl-attital-istess Nutar Cassar, kopja annessa Dok RG3.

5. Illi fgheluq ic-cens cioe` fis-7 ta' Mejju 1991, l-konjugi intimati Pace kkonvertew ic-cens fkirja skont il-provvedimenti tal-Kap 158, u ghadhom jokkupaw il-fond sallum bl-istess titolu ta' kera.

6. Illi c-cens li kien jithallas kien ta' Lm 80fis-sena, liema cens gie konvertit f'kirja ta' Lm 160 (EUR 372.70) fis-sena skont il-Kap 158. Illi prezentement (2020), il-kirja li jhallsu l-konjugi Pace skont il-provvedimenti tal-ligijiet vigenti fosthom il-Kap 158 u l-Kap 16 huwa ta' EUR 422.35 fis-sena.

7. Illi r-rikorrenti intavolat ittra ufficjali fis-7 ta' Jannar 2020 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (ittra 30/2020) fejn talbet lill-intimat Avukat Generali jaghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li jhallas u jirrifondi dak it-telf ta' kera li sofrew il-mittenti tul dawn is-snin, u jiehdu l-passi necessarji sabiex il-kirja mal-intimati Pace tigi terminata u lill-intimati Pace sabiex jivvakaw mill-fond, kopja annessa Dok RG4. Illi minkejja dan, ma ttiehdu ebda passi mill-intimati u ma sar ebda kuntatt mar-rikorrenti.

8. Illi r-rikorrenti intavolat wkoll proceduri kostituzzjonali kontra l-Gvern u kontra l-istess intimati rigward il-ksur ta'jeddijiet taghha.

9. Illi permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji tal-Artikolu 12B.

10. Illi r-rikorrenti qieghda ghalhekk tiftah dawn il-proceduri ssir il-procedura skont l-Artikolu 12B(2), u cioe`li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement jkun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw entro hames snin.

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati ai termini tal-Artikoli 12B(3) et tal-Kap 158;

2. F'kaz li l-intimati ma jissoddisfawx it-test tal-mezzi,jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 144, Victor, Flat 3, Triq il-Palma, Paola entro hames(5)snin mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati, u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158.

3. F'kaz li l-intimati jissoddisfaw it-test tal-mezzi skont l-Artikolu 12B(5),jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikoli 12B(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tapplika ghall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx giet precedentement itterminata) li warajh ghandha tkun suggetta ghar-revizjoni mill-gdid skont l-Artikolu 12B sakemm ma jkunx intlahaq ftehim bejn il-partijiet.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent, inkluzi dawk id-drittijiet kollha taht l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dawk ta' natura kostituzzjonali, u minghajr pregudizzju ghall-proceduri kostituzzjonali intavolati mill-istess rikorrenti.

Ra r-risposta ta’ l-Awtorita tad-Djar[1] fejn ippremettiet:

[1] A folio 27 tal-process.

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi l-attrici trid ukoll tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Victor Grech u Victoria Grech.

Li qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenut fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' Joseph Pace (K.I. 716336M) u martu Miriam sive Maria Pace (KI 530160M)[2] fejn eccepew li:

[2] A folio 31 tal-process.

1. Illi it-tieni talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għanda tiġi respinta bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u dan stante illi kif ir-rikorrenti ben taf u kif ser jirrizulta mil-provi li ser jingiebu fil-proceduri odjerni l-esponenti bhala inkwilini tal-fond 144 Victor Flat 3, Triq il-Palma, Raħal-Gdid jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-capital test tal-mezzi u għalhekk u tenur tal-artikolu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma ma għandhomx jigu kostretti jivvakaw mill-istess fond.

2. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jiddetermina illi għandu jistabillixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, I-istess Bord ghandu jieħu in konsiderrazzjoni l-eta, kundizzjoni medika, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimati biex il-kirja hekk riveduta tkun fl-inqas ammont permessibli mis-sub artikolu 2 tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan qed jinghad peress illi l-esponenti ma jifilhux iħallsu l-għola percentaġġ mil-valur tas-suq kif stabilit fl-istess sub-artikolu u dan minħabba il-kundizzjonijiet medici u l-istat attwali tal-esponenti u dan kif serjigi muri waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

3. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost l-esponenti umilment jirrelevaw illi konsegwentament ma dan ir-rikors ir-rikorrenti intavolat rikors fil-Prim Awla tal-Qorti Civili sede Kosituzzjonali fl-ismijiet premessi, rikors numru 135/2020 AF liema proċeduri kemm attwali kif ukoll kostituzzjonali gew intavolati fil-konfront tal-esponenti minghajr ma huma ghandhom ebda htija. Illi dan qed jingħad peress illi l-esponenti dejjem u rigorożament imxew mal-liġi u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi. Illi għalhekk żgur illi tenut kont il-kundizzjonijiet finanzjarji u medici illi l-esponenti qeghdin isofru preżenzjalment, huma ma ghandhomx illum jigu ikkundannati jivvakaw mil-istess fond, filwaqt illi f'każ ta revizzjoni ta kera din ghanda tkun fil-minimu stabbilit fil-ligi.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2020 gew mahtura l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea biex jaccedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u jaghmlu stima tal-istess.

Ra illi fl-istess seduta, l-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 illi l-intimati ottemporaw ruhhom u prezentaw inn-nota relattiva fl-24 ta' Frar 2021[4].

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[5] minn liema jirrizulta li ghamlu access fl-24 ta' Marzu 2021 fil-fond numru 144, Victor, Flat 3, Triq il-Palma, Paola. Huma jiddikjaraw illi dan il-fond huwa appartament fit-tieni sular ta' blokka residenzjali, sovrastanti garaxxijiet u sottopost ghall-bejt. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba bil-"finituri tal-fond huma pjuttost f'kundizzjoni tajba ghalkemm qodma". Il-fond gie stmat fis-somma ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000).

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur[6].

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavit tal-intimata[7].

---

[3] Folio 37A sa 39 tal-process.
[4] A folio 41 sa 200 tal-process.
[5] A folio 201 sa 215 tal-process.
[6] A folio 4 sa 24 tal-process.
[7] A folio 222 tal-process.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 144, Victor, Flat 3, Triq il-Palma, Paola. li jinsab mikri lill-intimati b'kera ta' erba' mija u tnejn u ghoxrin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€422.35) fis-sena. L-inkwilini ilhom jokkupaw dan il-fond mis-7 ta' Mejju 1987, l-ewwel b'titolu ta' sub utile dominju u mbaghad b'titolu ta' kera skont il-ligi vigenti dak iz-zmien kif jidher mid-dokument prezentat mir-rikorrenti u redatt minn-Nutar Dottor George Cassar.[8] 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 il-fond kellu jinkera fis-suq.

Ikkunsidra:

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti u dokumenti relattivi ghall-kirja tal-istess fond.

[8] A folio 19 tal-process.

Xehdet **l-intimata Miriam sive Mary Pace**[9] li ikkonfermat l-affidavit taghha li prezentat kontestwalment. Hija tispjega li dejjem hadu hsieb il-fond kif imiss u sahansitra kienu jduru l-bejt kull sena minkejja li dan il-bejt mhux taghhom biss. Tghid illi huma m'ghandhomx post alternattiv fejn jghixu u li dejjem hallsu l-kera. Meta s-sid ma baqghetx taccetta l-kera, huma bdew jiddepozitaw il-kera il-Qorti.

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 ihallsu l-kera kif qed tallega ir-rikorrenti.

[9] A folio 220 tal-process.

Fir-rigward tal-introjtu tal-konjugi Pace, jirrizulta li dan gej mill-pensjoni u minn xi investimenti illi ghandhom.

Jirrizulta ukoll illi l-intimati huma proprjetarji ta' barumbara stmata sebghin elf Ewro (€70,000)[10] u ta' garaxx stmat hamsa u tletin elf Ewro (€35,000)[11].

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.

---

[10] Perit Malcolm Cachia s folio 74 tal-process.
[11] Perit Malcolm Cachia, a folio 83 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' mertu tal-kawza gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000). Il-fond jinsab f'zona abbitabbli izda traffikuza u jinsab f'kundizzjoni tajba. 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.'[12]

Il-Bord iqis illi s-sid waqt il-proceduri ma wrietx u ma ippruvatx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilha differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha 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 konsiderazzjoni. Huma ghandhom ukoll likwidazzjoni baxxa, kif jirrizulta mill-istatements bankarji u finanzjarji esebiti minnhom[13].

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett mis-07 ta' Mejju 2022[14] ghal 2% fil-mija u cioe tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, b'dana illi l-kera ghandha tithallas f'zewg pagament ugwali kull sitt xhur ossija pagament ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) pagabbli f'Mejju ta' kull sena u pagament iehor ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) f' Novembru ta' kull sena.

Decide:

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

[12] 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.
[13] A folio 89 sa 199 tal-process, inkluz is-sommarju Dok MP 6 a folio 104 tal-process.
[14] Id-data ta' meta tithallas il-kera skont premessa numru 5 tar-rikors promotur.

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante li din gia giet indirizzata fil-mori tal-proceduri odjerni; u
2. Jichad it-tieni talba kif dedotta; u
3. Jilqa' t-tielet talba u jgholli l-kera b'effett mis-07 ta' Mejju 2022 ghal 2% u cioe ghal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, b'dana illi l-kera ghandha tithallas f'zewg pagament ugwali kull sitt xhur ossija pagament ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) fis-07 ta' Mejju ta' kull sena u pagament iehor ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) fis-07 ta' Novembru ta' kull sena.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

Chairperson

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.