BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 389/21MV

Emanuel Desira K.I. 37248M

Catherine Desira K.I. 437454M u permezz tad-digriet tal-Bord moghti seduta stante fl-04 ta' Lulju 2023, l-atti gew trasfuzi f'isem Catherine Desira stante l-mewt tar-rikorrent Emanuel Desira.

Vs

Joseph Agius K.I. 869639M

Tereza Agius K.I. 147044M

L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza.

Illum 11 ta' Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuel Desira K.I. 37248M u Catherine Desira K.I. 437454M datat 27 ta' Lulju 2021fejn ippremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 5, Triq l-Isqof Galea, Zejtun.

2. Illi skond kif jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-Atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit tal-21 ta' April 1998 (kopja annessa u mmarkata Dok ED1), dan il-fond iddevolva u ghadda a favur tar-rikorrenti Emanuel u Catherine konjugi Desira minghand l-ante kawza taghhom id-defunt Reverendu Sacerdot Dun Guzepp Desira.

3. Illi l-inkwilini tal-fond huma l-intimati Joseph u Tereza Agius li prezentement ihallsu kera ta' EUR 210 fis-sena pagabbli sena bil-quddiem.

4. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhal ma hu l-kaz de quo.

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.

6. Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.

7. Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ghal fond 5, Triq 1-Isqof Galea, Zejtun waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap.69.

2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.

3. F'kaz li l-intimati ma jissoddisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 5, Triq l-Isqof Galea, Zejtun, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.

4. F'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A (7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A (2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bhala sidien tal-fond 5, Triq l-Isqof Galea, Zejtun, inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u minghajr pregudizzju ghall-kwalunkwe proceduri pendenti kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimati inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.[1]

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenut fil-kawza) a folio 19 tal-process fejn *in breve* ssottomettiet li:

[1] Folio 1 u 2 tal-process.

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

2. Ir-rikorrenti ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Reverendu Sacerdot Dun Guzepp Desira;

3. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghall-kaz odjern;

4. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala intervenut fil-kawza u li ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez;

5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa' din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

Barra minn dan annettiet skedat ta' kif tinhadem talba ghas-sussidju tal-kera jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta ta' Joseph Agius u Teresa Agius a folio 22 sa 24 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-esponenti m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandhom mezzi biex jakkwistaw proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħhom u l-problemi f'sahhithom li ma jippermettulhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma ghandhom

li jikkonsisti biss f'ghajnuna soċjali. Għaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-ohrajn, 1-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-arikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-ligi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka

f’dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta’ bla htija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita’ tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

8. Illi dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-ewwel talba rikorrenti ghal ħlas ta’ zieda fl-ammont ta’ kera hija wahda prematura u ghandha tiġi miċhuda minn dan 1-Onor. Bord stante illi l-fatturi kollha li għandhom jittieħdu in kunsiderazzjoni minn dan l-istess Bord sabiex tiġi ffissata r-rata l-ġdida tal-kera, jekk ikun il-każ, huma fatturi li fost l-oħrajn jiddependu mit-test tal-mezzi tal-inkwilini u mill-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, li f’dan l-istadju għadhom mhux maghrufa.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra li permezz ta’ nota datata 23 ta’ Novembru 2021 l-intimati iddikjaraw li ma ghandhom l-ebda propjeta’ immobbli kif ukoll ipprezentaw diversi dokumenti inkluz dawk relatati mat-test tal-mezzi.[2]

Ra li fis-seduta tat-3 ta’ Dicembru 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti David Pace u Deborah Busuttil biex jevalwaw il-fond mertu tal-proceduri.[3]

---

[2] Folio 27 tal-process.

[3] Folio 29 sa 31 tal-process.

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 32 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fit-3 ta' Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond numru 5, Triq l-Isqof Galea, Zejtun huwa pjan terren bl-arja tieghu. Il-kundizzjoni generali tal-fond hija tajba. Il-periti teknici ivvalutawh erba' mija u ghoxrin elf Ewro (€420,000).

Ra li waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2023 ir-rikorrenti stqarrew li qed jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza. L-intimati prezenti ma kinux assistiti[4]. Il-kawza ghalhekk thalliet ghas-sentenza in difett t'ostacolo.

Ra l-atti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavits imressqa.

Ra illi l-partijiet striehu fuq il-provi in atti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien tal-fond numru hamsa (5) fi Triq l-Isqof Galea, Zejtun. L-intimati Joseph u Teresa Agius ilhom jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghal zmien twil b'titolu

[4] Folio 67 tal-process.

ta’ kera. Prezentement huma qed ihallsu mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena bhala kera pagabbli bil-quddiem. Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa erba’ mija u ghoxrin elf Ewro (€420,000).

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 mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikawx ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi jivvakaw mill-fond f’perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Minn naha taghhom l-intimati jghidu li huma anzjani u li ma ghandhomx dar alternattiva. Isostnu ukoll li l-assi taghhom huma limitati ferm.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif inghad aktar ‘l fuq fejn jasserixxu t-titolu taghhom fuq il-fond numru hamsa (5) fi Triq l-Isqof Galea, Zejtun. Il-Bord jinnota li skond id-dikjarazzjoni causa mortis tal-wiehed (21) ta’ April tas-sena elf disa’ mija u tmienja u disghin (1998) fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit ir-Reverendu Sacerdot Dun Guzepp Desira fi-testment tieghu tas-16 ta’ Mejju 1986 halla b’titolu ta’ legat lir-rikorrenti Desira f’sehem indaqs bejniethom l-mobbli deskritti f’dak id-dokument fosthom il-propjeta’ de quo. Istitwixxa u nnomina bhala eredi universali tieghu lil Emanuel Desira, Catherine Desira, Anthony Desira u Mary Desira.[5]

[5] Folio. 4 tal-process.

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-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

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

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati 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 jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimati jikkonsisti fil-pensjoni tal-irtirar li fis-sena 2021 kienet ta’ tmint elef u disa’ mija u tmien Ewro u tmenin centezmu (€ 8,908.80c). Jidher li Joseph Agius kellu kont bankarju bin-numru 056-xxxxx-050 li fil-21 ta’ Jannar 2021 kellu fih tlettax-il elf u sitta u tletin

Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€13,036.48). Minn naha l-ohra Teresa Agius kellha kont bankarju bin-numru 056-xxxxx- 050 li fil-21 ta' Ottubru 2021 kellu fih elf u tnax-il Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€1,012.41c). Mic-certifikat tat-twelid jirrizulta li Joseph Agius twieled fis-7 ta' Dicembru 1939 filwaqt li Teresa Agius twieldet 26 ta' Jannar 1944. Joseph Agius ghandu 83 sena filwaqt li Teresa Agius ghanda 75 sena.[6]

Ghaldaqstant, l-intimati Agius 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-intimat, 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-intimati Agius 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 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.

[6] Folio 28 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' ossija numru hamsa (5) Triq l-Isqof Galea, z-Zejtun hu ta' erba' mija u ghoxrin elf Ewro (€420,000) kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord. Il-fond huwa preservat f'kundizzjoini tajba. Il-membri teknici tal-Bord ma ikkonstataw xejn izjed ta' relevanza.

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 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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[7]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali u li ghandu l-Bord quddiemu.

[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.

Minn naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom introjtu kif ukoll kapital baxx. Jidher ukoll li l-intimati ghandhom eta' avvanzata sew. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Il-Bord jidhirlu wkoll li ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt li mill-karta tal-identita' tar-rikorrenti jidher ukoll li anki huma ghandhom certa eta' avvanzata. Barra minn hekk il-proceduri damu biex gew konkluzi ftit aktar mill-medja ghal-dawn it-tip ta' kazijiet.[8]

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 1.8% fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, jigifieri ghal sebat elef u hames mija u sittin Ewro (€7,560) fis-sena.

Decide:

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba;
2. Jastjeni milli jiehu konjizjoni tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-kawza;
3. Jichad it-tieni tielet talba minhabba li l-intimati jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' r-raba talba u jordna li b'effett mit-12 ta' Marzu 2024 l-intimati jhallsu kera fl-ammont ta' sebat elef u hames mija u sittin Ewro (€7,560c) fis-sena ghal fond numru 5, Triq l-Isqof Galea, Zejtun, b'dana illi tali kera ghandha tithallas f'zewg rati ugwali ta' tlett elef u seba' mija u tmenin Ewro (€3,780) kull sitt xhur, bl-

[8] Infatti il-proceduri ilhom pendenti aktar minn sentejn u nofs.

ewwel rata tithallas fit-12 ta’ Marzu ta’ kull sena u t-tieni rata tithallas fit-12 ta’ Settembru ta’ kull sena u tibqa’ hekk tigi imhallsa annwalment.

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

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

Victor Deguara
Deputat Registratur.