BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 277/21MV

Victoria Azzopardi (K.I. 642549M)
Anthony Azzopardi (K.I. 401148M)

vs

Doris Behag (K.I. 362165M)
U
Awtorita' tad-Djar

Illum, 21 ta' Gunju 2022

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Victoria Azzopardi (K.I.642549M) u Anthony Azzopardi (K.I. 401148M) datat 5 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossia flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa n-Naxxar.

2. Illi l-intimata tokkupa l-fond hawn indikat bhala d-dar ta' abitazzjoni taghha abbazi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

3. Illi l-fond in kwistjoni huwa miktri ghal-kera mizera ta' mija u ghoxrin ewro (€120), fix-xahar, pagabli kull xahar bil-quddiem.

4. Illi din il-kera hikja irrizorja fis-suq ta' llum, tant li fond simili fl-istess akkwari fis-suq liberu jinkera ferm ghola minn dak li qieghda thallas l-intimata.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilin rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond il-ligi, validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi r-rikorrenti qeighdin irresqu din it-talba taghhom ghall-zieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti l-kera ta' llum u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera inkluz awment kull sena fil-kera.

7. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahrug taht l-Artikolu 1622A ta' Kapitolu 16 ta' Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020.

8. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jakkorda zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vvakata.

Illi ghaldaqstant, filwaqt li qeghdin espressament jirriservaw id-drittijiet taghhom ghall-kwalsiasi ksur tad-drittjiet fundamentali taghhom, inkluz ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabblu Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata DDoris Behag (KI 326165M hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond ossija flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria, bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa in-Naxxar u li tikkwalifika bhala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b' hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni at termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tar-rikorrenti ossija flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta’ Victoria, bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa n-Naxxar;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Tikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti kumpens ghal kull perjodu lilha mghoti ghall-okkupazzjoni tal-fond f’dan il-perjodu;

4. F’kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta’ Jannar tas-sena kurrenti, jew ammont verjuri;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta’ din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta’ llum, fosthom li l-intimata ma tistax iccedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux juzaw il-fond ghajr ghal skopijiet ta’ residenza, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru mehtiega minghajr htijiet jew negligenza taghha, filwaqt li tistabilixxi l-mod u ta’

kif il-kirja riveduta ghandha tizdied kull sena jew kull perjodu a diskrezzjoni tal-Bord;

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza fejn qal hekk:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza u ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu puche jirrizulta li l-Att XXIV tall-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissara f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA 1 li jindika il-mod kif l-Awtorita tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn sekam ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzjoni ta' dana l-Bord."

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

"1. Illi l-esponenta tikkonferma li hija qed tokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera ai termini tal-ligi u dana bhala r-residenza unika w ordinarja taghha.

2. Illi tul l-istess okkupazzjoni sal-gurnata tallum hija dejjem wettqet l-obbligi taghha qua inkwilina u l-kera relattiva dejjem thallset minnha ghalkemm f'dawn l-ahhar xhur/snin -istess kera kienet qed tigi deposistata l-Qorti stante r-rifjut da parti tas-sidien l-odjerni rikorrenti li jaccettaw l-istess.

3. Illi oltre dan hija dejjem zammet il-fond de quo fi stat ottimu ta' manutezzjoni u konsefwentement il-valur li sejjer jinghata eventwalment lill-istess ghandu jiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll stante li l-manutenzzjoni u miljoramenti esekwiti sehhew dejjem a spejjes esklussivi tal-istess inkwilina, l-odjerni intimata;

4. Illi jigi rilevaqt inoltre li l-kera attwali li qed tithallas ta’ €120 fix-xahar diga tista tigi kkunsidrata bhala rata gusta u ragjonevoli tenut kont tac-cirkostanzi kollha materjali u rilevati in rigward tal-istess fond.

5. Illi minghajr pregudizzju ghal premess u fil-meritu l-esponenti tissottometti li l-mezzi finanzjarji taghha huma ferm limitati kif ser jigi ppruvat fil-mori ta’ dan il-process u konsegwentement ghalhekk ghandha tgawdi minn kull protezjoni li tipprovdi l-ligi favur taghha.

6. Illi difatti il-hlas tal-kera attwali bir-rata ta’ €120 fix-xahar gia tinsab sussidjata mill-Awtorita’ tad-Djar peress illi l-mezzi tal-intimata ma jippermettux li thallas dik ir-rata mensili ta’ €120.

7. Illi ghalhekk fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat dan kollu hawn fuq espost cioe id-dhul baxx u limitat tal-esponenti u l-benefikati li saru a spejjes taghha matul is-snin.

8. Illi oltre ghas-suespost u minghajr pregudizzju ghall-istess l-esponenti tirrimettu ruhha ghal ligi;

9. B’ riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

Ra li fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-

Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lill-Periti Ruben Sciortino u Bernice Van Dyke biex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[1]

Ra ix-xhieda ta' Doris Behag fejn tghid li prezentement il-proprjeta' fejn tghix u li hija mertu ta' dawn il-proceduri diga' hija sussidjata mill-Awtorita' tad-Djar minhabba li hija ghandha introjtu baxx hafna. Fil-fatt hija tkompli tghid li hija cleaner mal-Floorpool u taqla' ftit aktar minn seba' mija u hamsin Ewro (€750) fix-xahar bejn wiehed u iehor. L-intimata tiddikjara li hija divorzjata u li ma ghandix flejjes f'istituzzjonijiet finanzjarji u proprjetajiet ohra.[2]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 26-30 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fil-11 ta' Jannar 2022. Li l-fond jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular u li gie mibni qabel l-1967. Il-binja tinsab fi stat tajjeb. Il-valur fis-suq prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000).

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti isostnu li huma proprjetarji tal-fond ossija flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria, bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa n-Naxxar. Minn-naha l-ohra l-intimata tokkupa dan il-fond bhala d-dar residenzjali taghha u ilha taghmel dan ghal diversi snin. Il-kirja prezenti hija ta' mija u ghoxrin Ewro (€120) fix-xahar. Dawn il-fatti mhux kontestati mill-partijiet.

[1] A folio 18 et seq. tal-process.
[2] A folio 21- 25 tal-process.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li ma annettix mieghu l-ebda dokument. Il-Bord kien tal-anqas jistenna li jannetti kopja legali tat-titolu ta' provenjenza tal-fond de quo. Pero' jidher illi l-partijiet huma sodisfatti li ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond u ma ghamlu l-ebda eccezzjoni fuq dan il-mertu. Dan il-fond illum qed jinkera ghal mija u ghoxrin Ewro fix-xahar (€120) li skond l-intimata dan diga' huwa sussidjat mill-Awtorita' tad-Djar.

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-intimata fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' hija pproduciet t-test tal-mezzi kif kienet ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra

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

1. Li r-rikorrenti trid tipprova 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 ippruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimati. Huwa minnu li r-rikorrenti ma pproducew l-ebda dokumenti li juru it-titolu pero' fin-nuqqas ta' tal-anqas cahda mill-intimati li dan huwa fil-fatt il-kaz, il-Bord ihoss li ghandu jaccetta li r-rikorrenti Azzopardi huma fil-fatt il-legittimi proprjetarji tal-fond ossija flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria, bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa n-Naxxar;

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija accettat 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' Doris Behag 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-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 lil Doris Behag 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija flat numru wiehed (1) formanti parti minn blokk flats bl-isem ta' Victoria, bin-numru ufficjali tmienja u tletin (38) fi pjazza Darnino gewwa n-Naxxar hu ta' mija hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli ghalkemm il-binja hija antika. L-appartament jinsab fi stat tajjeb.

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 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-proprjeta' 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.'[3]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn-naha l-ohra l-intimata tidher li ghalkemm tahdem ghandha dhul baxx hafna u li ma ghandhiex flejjes f'kontijiet bankarji, investimenti jew proprjetajiet ohra. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Irid jinghad ukoll li hija diga' qed thallas kera ta' mija u ghoxrin Ewro (€120) fix-xahar ossija elf erba' mija u erbghin Ewro (€1,440) fis-sena li mhux ammont daqshekk zghir meta wiehed iqis id-daqs u l-kundizzjoni tal-fond u li dan inbena diversi ghexieren ta' snin ilu.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera ghas-sena 2021 u ghas-sena kurrenti, ossija 2022, jgholliha ghal elf u hames mitt Ewro (€1,500) u l-kera tibda tghola b'1.5% mis-sena 2023 ghal elf tmien mija u hamsin Ewro (€1,850) u tibqa' hekk ghas-sena 2024 u mis-sena 2025 'l quddiem titla' 1.8% ghal elfejn mitejn u hamsin Ewro (€2,250).

Decide:

[3] 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.

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

1. Jiddeciedi li l-intimata Doris Behag, qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri skond il-ligi (talba (i)). Jastjeni milli jiehu konjizzjoni dwar it-talba tat-test tal-mezzi ghax din giet ezawrita waqt il-proceduri (talba (ii));

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba enumerata (iii) minhabba li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapita tat-test tal-mezzi;

3. Jikkundanna rigward it-talba enumerata (iv) lill-intimata thallas kera ghas-sena kurrenti, ossija 2022, ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) u il-kera tibda tghola b'1.5% mis-sena 2023 ghal elf tmien mija u hamsin Ewro (€1,850) u tibqa' hekk ghas-sena 2024 u mis-sena 2025 'l quddiem titla' 1.8% ghal elfejn, mitejn u hamsin Ewro (€2,250). Jordna wkoll li l-kera ghas-sena 2021 tibqa' dik ta' mija u ghoxrin Ewro (€120) fix-xahar ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija.

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

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur