BORD LI JIRREGOLA L-KERA
(GĦEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA)

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 27 ta' Jannar 2023

Rikors numru: 20/2021 BS

John Grima; Michael Grima; Maria Dolores Grima; Anthony Grima; Salvu Grima; Saviour Grima; Anna Grima; Joseph Grima u Lawrence Grima

-vs-

George Vella u Dolindo Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti illi ppremettew:

ILLI huma propjetarji tal-fond numru ħamsa u erbgħin (45) Triq San Duminku, Victoria, Għawdex;

ILLI din il-prorprjetà hija mikrija lill-intimati u il[*h*]a mikrija għandhom u preċedentament għand ommhom Mikelina Vella, għal numru ta' snin;

ILLI fil-preżent l-intimati iħallsu [*sic*] kera fl-ammont ta' mitejn u seba' Ewro u ħamsin ċenteżmu (€ 207.50);

ILLI l-esponenti jid[*h*]rilhom illi din il-kera ma hijiex waħda ġusta;

ILLI l-artikolu erba' ittra 'A' (4A) ta' l-Ordinanza [*sic*] li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), kif introdott permezz ta' l-Att [*sic*] numru erbgħa u għoxrin tas-Sena elfejn u wieħed u għoxrin (XXIV/21) jipprevedi li jsir awment minn dan il-Bord f'ammont li jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ;

ILLI r-rikorrenti jixtiequ illi l-kera tiġi riveduta b'dan il-mod;

Talbu lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Fl-ewwel stadju b'applikazzjoni tad-dispost tas-subiniċiż '6' ta' l-Artikolu [*sic*] 4A wara li jism['] l-partijiet breavament [*sic*] unkluż [*sic*] kull evidenza li jikkonsidra relevanti, jordna l-ħlas ta' żiena [*sic*] fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors;

2. Sussegwentament fid-deċiżjoni finali tiegħu japplika d-dispost tas-subartikolu 2 ta' [*sic*] l-imsemmi Artikolu 4 A tal-Kap. 69 u jirrevedi l-kera tal-fond lokat sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021, sal-massimu stabbilit mil-liġi u jistab[*b*]ilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost l-oħrajn

jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni straordinarja fil-[*f*]ond fuq l-inkwilini;

3. F'każ li l-intimati inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sttabilit [*sic*] fir-regolaemnti [*sic*] dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa tħat [*sic*] l-artikolu 1622 A tal-kodiċi Ċivili, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn sabiex il-fond lokat jiġi vakat favu[*r*] l-esponenti;

Bl-ispejjes [*sic*] kollha kontra l-intimati u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti [*i*]nkluż kontra l-Istat.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar illi eċċepiet:

ILLI l-atturi iridu [*sic*] qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond;

ILLI qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ;

ILLI l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kważa a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll [*sic*] l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt [*sic*] li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss ħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għand[*h*]iex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purché jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni;

ILLI jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158;

INTANT qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn [*sic*] ikun jikkwalifika;

ILLI jiġi rilevat li l-inkwilini ikunu [*sic*] jistgħu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifkaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema — fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu [*sic*] qiegħdin [*sic*] jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

TANT għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati George Vella u Dolindo Vella illi eċċepew:

1. ILLI fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jġibu [*sic*] prova tat-titlu validu fuq il-fond 45, Triq San Duminku, Victoria, Għawdex;

2. ILLI l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 45, Triq San Dimunku, Victoria, Għawdex, b'titolu ta' kera;

3. ILLI l-esponenti jirrilevaw illi il-kera [*sic*] dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wet[*t*]qu l-obbligi tagħhom skont il-liġi;

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suepost, fil-mertu, l-Esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mor ta' din il-kawża u li għalhekk għandhom jgawdu [*sic*] mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

5. ILLI fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderzzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

6. ILLi l-Esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

7. ILLI għalhekk l-Esponenti jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. SALV eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha esibiti;

Ra li dan ir-rikors ġie assenjat lil dan il-Bord kif presedut fit-2 ta' Diċembru, 2021;

Ra li fis-seduta tal-10 ta Novembru, 2022, ir-rikors ġie differit għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

Konsiderazzjonijiet:

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 45, Triq San Duminku, ir-Rabat, Għawdex, liema fond jinsab mikri lill-intimati George u Dolindo Vella. Jirriżulta wkoll li l-kera mħallsa kull sena tammonta għal mitejn u seba' ewro u ħamsin ċenteżmu (€207.50).

L-atturi jgħidu li dan l-ammont ma hux wieħed ġust u għalhekk qed jitolbu lill-Bord sabiex jawmenta l-kera dovuta f'ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ. Jitolbu wkoll li jekk l-intimati ma għandhomx il-mezzi sabiex iħallsu l-ammont allura l-intimati għandhom jingħataw sentejn biex joħorġu mill-fond lokat.

Min-naħa tagħhom l-intimati jgħidu li huma dejjem ħallsu l-kera fil-pront, wettqu d-dmirijiethom skont kif trid il-Liġi u li ma għandhomx il-mezzi sabiex iħallsu dak pretiż mir-rikorrenti. Jgħidu wkoll li l-Bord għandu jasal sabiex jordna awment fil-kera però ma għandux jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond.

Il-Bord eżamina l-atti u jqis li ma tressqet l-ebda prova li turi li r-rikorrenti ma humiex is-sidien tal-fond 45, Triq San Duminku, ir-Rabat, Għawdex.

Rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti u ċjoè l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tal-proċeduri, il-Bord iqis illi ġaladarba dan il-Bord ma għaddha għal ebda provvediment *pendente lite* rigward l-ewwel talba u din tal-lum hija deċiżjoni finali, għalhekk ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

Illi kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti il-Bord qies ix-xhieda prodotta mill-intimati minn fejn jirriżulta li d-dħul tal-intimat George Vella huwa limitat u li ma għandux propjetà li tappartjeni lilu bħala sid. Jgħid li minbarra l-fond lokat lilu huwa ma għandux fond ieħor fejn jista' jgħix. L-istess jista'

jingħad għall-intimat Dolindo Vella li fin-nota ġuramentata tiegħu jiddikjara illi ma għandux propjetà f'ismu.

Mid-dokumenti prodotti jirriżulta wkoll li l-intimati ma għandhomx il-mezzi biex jakkwistaw residenza alternattiva. Mid-dokumenti bankarji jidher li dawn jgħixu bil-paga illi jaqilgħu liema paga ma hix waħda għolja, kif ukoll ma jirriżultax li huma għandhom xi introjtu jew assi oħra. Lanqas ma jirriżulta li l-intimati għandhom xi investimenti finanzjarji minbarra l-kontijiet bankarji esibiti.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa dawn il-provi kollha flimkien mad-dokumenti esibiti, huwa tal-fehma li l-mezzi a dispożizzjoni tal-intimati huma limitati u għalhekk jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu u ċjoè, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Arielle Agius, li vvalutaw dan il-fond in kwistjoni fl-1 ta' April 2022, fis-somma ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000) fis-suq tal-lum. Il-Bord jinnota li l-Membri Tekniċi waslu għal valutazzjoni tagħhom wara li kkunsidraw l-istat u l-konfigurazzjoni tal-fond kif inhu preżentement, il-kobor tal-fond u il-lok, kif ukoll il-fatt illi l-*Gross Floor Area* hija ta' mija u sitta u tletin metru kwadru (136 m.k.).

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli ta' kull sena tammonta għal mitejn u seba' ewro u ħamsin ċenteżmu (€207.50). Ir-rikorrenti jsostnu li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) u allura applikat il-perċentwal imsemmi fuq il-valur tal-fond

skont l-istima tal-Membri Tekniċi, iwassal sabiex il-kera annwali tiġi awmentata għas-somma ta' erbat elef tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Il-Bord qies ukoll l-oġġezzjonijiet li ressqu l-intimati li in succinct jgħidu li huma ma għandhomx il-mezzi sabiex iħallsu kera ogħla u għalhekk għandhom igawdu l-protezzjoni li tagħti l-Liġi u li jekk il-Bord jiddeċiedi li jgħolli l-kera jew ivarja il-kondizzjonijiet tal-kera huma ma għandhomx jiġu ordnati jiżgombraw mill-fond.

Tenut kont tar-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, fejn dawn waslu għal konklużjoni unanimament, il-Bord għalhekk, sejjer jiddetermina l-każ skont dak li jiddisponi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li ser jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu għal kera ġusta, il-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord kif ukoll ser iżomm quddiem għajnejh l-argumenti sollevati mill-intimati. Barra minn hekk dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza Carmelo sive Charles Caruana et -vs- Lorenza Vincenza sive Lora Zarb[1] , fejn ġie ritenut illi: «*il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il[-]jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom*».

Fid-dawl ta' dan kollu l-Bord iqis illi rigward il-kwistjoni ta' b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera,

[1] Appell Infejuri, deċiż fit-3 ta' Frar, 2021

filwaqt li jagħmel referenza għall-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 u tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tenut kont tal-lok fejn jinsab il-fond u l-potenzjal tiegħu, kif ukoll li f'ċerti ċirkostanzi, jista' jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar, il-Bord huwa tal-fehma li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* biex b'hekk il-kera annwali dovuta tkun tammonta għal erbat elef tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex ikun hemm ukoll varjazzjoni tat-termini tal-kera fis-sens illi l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja jgħaddi fuq l-inkwilini, il-Bord ser jgħaddi sabiex jilqa' din it-talba.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u għar-raġunijiet ġa mogħtija dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi:

i) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li l-proċeduri ġew konklużi b'din is-sentenza;

ii) Jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 45, Triq San Duminku, ir-Rabat, Għawdex għandha tiżdied għal erbat elef tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena, b'effett mill-iskadenza li jmiss. Barra minn hekk jordna li l-obbligi kollha rigward il-

manutenzjoni straordinarja tal-fond imsemmi għandhom ikunu a karigu tal-intimati mill-iskadenza li jmiss;

iii) Ġaladarba t-tielet talba hija alternattiva għat-tieni talba, il-Bord jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

iv) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur