BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 261/21MV

Doris Refalo (K.I. 331256M)
Rita Sacco (K.I.614559M)

vs

Leone, maghruf bhala Roy Schembri (K.I. 154056M)

u

Awtorita' tad-Djar bhala *amicus curiae*

Illum, 8 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' Doris Refalo (K.I.331256M) u Rita Sacco (K.I. 614559MM) datat 2 ta' Lulju 2021 fejn ippremettew is-segwenti:

> "Illi l-esponenti huma l-proprjetari tal-fond 198, Triq il-Vitorja, Hamrun, gja maghruf bhala 9, Brewery Street, Hamrun.

[1] A folio 1-2 tal-process

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat Leone, maghruf bhala Roy, Schembri, liema kirja ilha fis-sehh minn ferm qabel l-1995.

Illi l-kera li attwalment qeghda tithallas mill-intimat hija ta' €208.80 fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fl-14 ta' Awwissu,

Illi din il-kera hija ferm ingas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju.

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu rwiehhom mid-dritt moghti lilhom bis-sahha tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, dan l-Onorabbli Bord qieghed jigi mitlub umilment sabiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u meqjusa opportuna:

(a) jiddetermina jekk l-intimat jissodifax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwement ghandux jedd ikompli l-kirja tal-fond 198, Triq il-Vitorja, Hamrun;

(b) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2021; u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward

tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilin;

(c) Jordna, f'kaz li l-intimat Schembri ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Schembri mill-fond 198, Triq il-Vitorja, Hamrun, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez u b'ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghall-kawza kostituzzjonali li qed tigi pprezentata fl-ismijiet: Doris Refalo et vs Awtorita' tad-Djar ghad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021."

Ra li *ma kien* hemm l-ebda dokumenti anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar a folio 9 tal-process iddikjarat li:

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

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 d-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 ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche' jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta tal-intimat Leone sive Roy Schembri (K.I. 145056M) a folio 10-11 tal-process fejn eccepixxa li:

"1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 198, Triq il-Vitorja, Hamrun, b'titolu ta' kera protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi l-esponenti jirrileva illi il-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tieghu skont il-ligi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva huwa ghandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li provi ta' dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat id-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond;

6. Illi ghalhekk l-esponenti jirrimetti ruhu ghal procedura stabbilita Ordinanza li fartikolu 4A(2) tal Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Deborah Busuttil[2] bhala membri teknici tal-Bord sabiex jivvalutaw l-imsemmi fond.

[2] A folio 12 et seq. tal-process.

Ra x-xhieda permezz ta' affidavit[3] tar-rikorrenti **Doris Refalo** fejn tispjega fid-dettal kif il-fond 198, Triq il-Vitorja, Hamrun wirtitu mis-sehem ta' ommha u li bhal issa tappartjeni lilha u lir-rikorrenti ohtha Rita Sacco. Tkompli tixhed li din il-proprjeta' giet moghtija lil Carmelo Caruana b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal perjodu ta' sbatax-il sena, permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Dan tal-ahhar kien ta c-cwievet tal-fond lill-*Housing Secretary,* li sussegwentement irrekwizizzjona l-fond. Dan allokah, kontra r-rieda tal-familjari taghhom lill-intimat b'ordni ta' rekwizizzjoni numru 32778 mahrug fit-23 ta' Novembru 1982. Bhal issa l-intimat qed ihallas kera ta' mitejn u tmien Ewro u tmenin centezmu (€208.80c) fis-sena.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 32 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fit-12 ta' April 2022. Ikkonstataw li l-fond jikkonsisti f' terran u li d-dawl, l-ilma u d-drenagg jinstabu fi stat accettabbli ta' manutenzjoni. L-istat generali tieghu gie deskritt bhala wiehed accettabbli u li stmawh mija u hamest' elef Ewro (€105,000).

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Ra li l-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti

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

Ikkunsidra:

[3] A folio 19-20 tal-process

Il-Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti isostnu li huma propjetarji tal-fond ossija terran 198, Triq il-Vitorja, Hamrun gja maghruf bhala 9, Brewery Street, Hamrun. Min-naha l-ohra l-intimat jokkupa dan il-fond bhala d-dar residenzjali tieghu u ilu jaghmel dan ghal diversi snin. Il-kirja prezenti hija ta' mitejn u tmien Ewro u tmenin centezmu (€208.80) fis-sena. Dawn il-fatti mhux kontestati mill-partijiet.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamest'elef Ewro (€105,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu 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-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skont kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll l-affidavit ta' wahda mir-rikorrenti, ossija Doris Refalo fejn tiddikjara l-provenjenza tal-fond u kif wasal ghandha u ghand ohtha, ir-rikorrenti Rita Sacco. Hija pproduciet numru ta' dokumenti biex issahhah dak li kienet qed tixhed fuqu. Dawn jinkludu l-att ta' divizjoni redatt fl-24 ta' Jannar 2003 quddiem in-Nutar Dottor Marco Farrugia[4], l-att ippubblikat min-Nutar Joseph Cachia fl-14 ta' Gunju 1965 li fih il-fond inghata b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ta' sbatax (17)-il sena lil Carmelo Caruana kif ukoll l-ordni ta' rekwizizzjoni numru 32778 datata 23 ta' Novembru 1982.

[4] A folio 21 tal-process

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' nghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa pproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn 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 jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jirrizulta li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti, li ma gew michuda jew kontradetti mill-intimat bl-ebda mod. Ir-rikorrenti pproducew dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa jaccetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif jippremettu r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Leone Schembri 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 jirrizulta 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 Leone Schembri li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-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-proprjeta' ossija 198, Triq il-Vitorja, Hamrun (gja maghruf bhala 9, Brewery Street, Hamrun) hu ta' mija u hamest elef Ewro (€105,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord, huwa abitabbli ghalkemm il-binja hija antika. It-terran jinsab fi stat generali accettabbli.

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 ir-rigward il-Bord jaghmel referenza ghall-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' Frar 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.’*[5]

Il-Bord huwa tal-fehma, li dment li s-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta’ kuljum, allura l-Bord m’ghandux jiddeciedi b’mod li l-inkwilin ma jkunx jista’ jlahhaq ma’ tali zieda fil-kera. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali fil-kaz in ezami quddiem il-Bord.

Minn naha l-ohra l-intimat jidher li qieghed fuq ix-xifer tas-socjeta’ b’pensjoni mizera ta’ xxx Ewro (€xxx) circa fix-xahar u li ghandu biss kont wiehed bankarju b’ammont ta’ xxx Ewro (€xxx). La ghandu proprjetajiet u lanqas investimenti ohra.[6] Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li ma ghandux jgholli l-kera ghas-sena 2021, izda qieghed jgholli l-kera ghas-sena kurrenti u cioe’ 2022 b’1.5% ghal elf u hames mija u hamsa u sebghin Ewro (€1,575) b’dana illi l-kera terga’ tizdied ghal 1.8% mis-sena 2023 ’l quddiem ghal elf tmien mija u disghin Ewro (€1,890) fis-sena.

---

[5] 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.
[6] Ara a folio 17 tal-process. Kont mal-BOV plc numru 400XXXX7448 li fis-27 ta’ Dicembru 2020 kellu fin is-somma ta’ €xxx kif ukoll il-penzjoni global ghas-sena 2021 kienet tlahhaq biss €xxx circa.

Decide:

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax diga' saret waqt il-proceduri; u

2. Jilqa' t-tieni talba billi ma jghollix il-kera ghas-sena 2021 u jikkundanna lill-intimat ihallas kera ghas-sena kurrenti, ossija 2022, ta' elf hames mija u hamsa u sebghin Ewro (€1,575) b'dana illi l-kera terga' tizdied ghal elf tmien mija u disghin Ewro (€1,890) mis-sena 2023 'l quddiem; u

3. Jichad it-tielet talba peress li l-intimat jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur