BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 377/21MV

Maria Concetta Tonna

Vs

Paul Zammit.

Illum 11 ta‘ Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Maria Concetta Tonna (K.I. 378562M) datat 23 ta’ Lulju 2021 fejn ippremettiet:

Illi hija sid il-fond bl-indirizz disgha u sittin (69) gja numerat tmienja u tletin (38), Triq il-Barrakki, Qormi;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta’ mitejn u tlett euro u hmistax-il euro centzmu (Euro 203.15) fis-sena;

Illi dan il-hlas tal-kera huwa wiehed mizeru;

Illi l-esponenti tablet lill-intimat sabiex tghola il-kera pero’ l-intimat irrifjuta;

Ghaldaqstant l-espnenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu:

1. Iwettaq it-test tal-mezzi u jiddetermina jekk l-istess jissodifax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. F’ kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Ixolji l-kirja tal-intimat tal-fond disgha u sittin (69) gia numerat tmienja u tletin (38), Triq il-Barrakki Qormi;

4. Taghti zmien perentorji lill-intimat sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxah battal u f’ kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

5. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallsu lill-espoenti kumpens xieraq u opportun ghal kull sena b’ effett mid-data tas-sentenza;

6. Illi f’ kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

7. Tikkundanna lill-intimat sabiex jhallas lill-esponenti kera riveduta;

8. Tistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja fosthom li l-inkwlini ma jistax jestendi l-kirja jew jissolloka l-fond jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li qed jigu ngunt minn issa ghas-subizzjoni.[1]

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta ta' Paul Zammit a folio 9 tal-process fejn eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 69 gia numerat 38, Triq il-Barrakki, Qormi b' titolu ta' kera;

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

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

[1] Folio 1 tal-process.

Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jittiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;

Illi l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmia fond wara t-terminu ta' sentejn;

Illi ghalhekk l-espenenti jirrimetti ruhu ghal procedura stabilita fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fl-Att XXIV tal-2021;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2021 l-Bord ordna lill-intimata biex tissuggetta ruhha ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Ruben Sciortino sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra n-nota guramentata tal-intimat Paul Zammit fejn ipprezenta t-test tal-mezzi kif kien ordnalu l-Bord.[3]

[2] Folio 13 tal-process.
[3] Folio 16 sa 18 tal-process.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar a folio20 tal-process fejn *in breve* esponiet li:

1. Ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu fuq il-propjeta' u li wahedha hija sid tal-fond;
2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghall-kaz odjern;
3. L-Awtorita ghandha dritt tippartecipa fil-kawza izda ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa' din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
5. Annettiet skeda ta' kif ser tghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 24 sa 31 tal-process fejn iddikjaraw li ghamlu access fil-fond *de quo* fl-10 ta' Jannar 2022. Il-fond huwa zghir hafna u giet konstatata ftit hsara fil-kamra tal-banju fuq wara fl-ewwel sular kif ukoll tracci ta' penetrazzjoni ta' ilma. Il-propjeta' tinsab fic-centru ta' Hal-Qormi. Il-periti teknici stabbilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u ghaxart' elef Ewro (€110,000).

Ra t-test tal-mezzi ipprezentat mill-intimat fejn huwa ghandu dhul ta' ftit aktar minn disat elef u erba' mija u erbgha u sittin Ewro (€9,464) fis-sena[4]. L-introjtu fix-xahar ghas-sena bazi 2021 hu ta' ftit aktar minn disa' mitt Ewro (€900) li gie mis-sigurta' socjali. Gie stabilit ukoll li l-likwidita' tal-intimat hija baxxa hafna kif fil-fatt jixhdu id-

[4] Sena bazi 2021.

dokumenti bankarji minnu ezebiti[5]. Huwa ma ghandux mezzi ohra ta' investimenti jew propjetajiet.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 69 gja 38, Triq il-Barrakki, Qormi li ntiret minghand Carmela li mietet fil-21 ta' Jannar 2008[6]. Il-kirja li l-intimat ihallas fuq dan il-fond hija ta' mitejn u tlett Ewro u hmistax - il centezmu (€203.15c) fis-sena. 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 mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa mija u ghaxart elef Ewro (€110,000).

Ikkunsidra:

Provi.

[5] Bov plc account 115xxxxx-010 u HSBC (Malta) plc account 054-xxxxxx-050.
[6] Vide Folio 3 tal-process.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettiet mieghu d-dokumenti kollha relatati ma kif il-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie ghandha, ossija, l-immissjoni fil-pussess ta' legat fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arpa datat 23 ta' Novembru 2017. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimat.

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-intimat li ma ikkontestax dak dikjarat mir-rikorrenti filwaqt li huwa ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnalu 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 trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u ma hemm l-ebda kontestazzjoni mill-intimat.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Paul Zammit huwa ta' disat elef u erba' mija u erbgha u sittin Ewro (€9,464) 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 Zammit, 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-intimat li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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', fond 69 gja 38, Triq il-Barrakki Qormi gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u ghaxart'elef Ewro (€110,000). Mir-rapport skars tal-periti teknici jidher li huwa fond zghir, ghandu xi hsarat u li jinsab fil-qalba tar-rahal ta' Hal-Qormi.

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. 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' Far 20021 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 il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[7]

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma wrietx jew ippruvat li l-kirja minnha misthoqqa qed taghmlilha differenza sostanzjali ghall-ghixien

---

[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.

taghha ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu il-Bord quddiemu. Illi minn naha l-ohra l-inkwilin ghandu likwidita' finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta' ftit aktar minn disa' mitt Ewro (€900) fix-xahar. Inoltre wiehed ma jistax jinjora l-eta‘ avvanzata ferm tal-inkwilin Zammit li ghandu disghin (90) sena. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli il-kera gradwalment b‘ effett mit-28 ta‘ Marzu 2023 b'1.5 % fl-ammont ta‘ elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) u liema kera terga‘ tizdied ghal 1.8% mit-28 ta‘ Marzu 2024 fl-ammont ta‘ elf u disa‘ mija u tmenin Ewro (€1,980).

Decide:

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

1.Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jichad it-tieni talba bhala mhux misthoqqa in vista tar-rizultanzi tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba immarkata 3A u jichad it-talba immarkata 3B u Jordna li l-kera toghla gradwalment b‘effett mit-28 ta‘ Marzu 2023 b'1.5 % fl-ammont ta‘ elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650) u liema kera terga‘ tizdied ghal 1.8% mit-28 ta‘ Marzu 2024 fl-ammont ta‘ elf u disa‘ mija u tmenin Ewro (€1,980).

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

(ft) Dr Monica Vella LL.D.

Magistrat

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.