BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 169/21MV

Catherine armla ta' Dr. Humbrert Grech, (K.I. 7454G) f' isimiha propju kif ukoll ghan-nom ta' uliedha msifrin Bertha mart Joshua Fsadni, Paul Vincent sive Paul Grech, K.I. 2064G u 12868G rispettiovament, Martin Grech, K.I. 514773M

(105A, Triq it-Tigrija, Xaghra, Ghawdex)

Vs

Helen Debono

(63 Main Street Birkirkara, BKR 2480)

Illum 10 ta' Ottubru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Catherine Grech (K.I. 74540G) u Martin Grech (K.I. 514773M) datat 11 ta' Gunju 2022 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

Jesponu bir-rispett:

Illi huma propjetarji tal-fond 63, Min Street, Has-Sajjied, Birkirkara BKR2480.

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Helen Debono, liema kirja ilha fis-sehh minn ferm qabel l-1995 u għalhekk hija "kirja kkontrollata għal-finijiet tal-liġi;

Illi l-kera li attwalment qeda titħallas mill-intimati hija ta €210 (mitejn u għaxar euro) fis-sena li titħallas fl-ewwel ta' Novembru ta' kull sena bil-quddiem;

Illi din il-kera hija ferma inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju;

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu irwieħhom mid-dritt mogħti lilhom bis-sahha tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Għaldaqstant l-esponenti qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord li:

a. Fl-ewwel stadju, bl-applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jordna l-ħlas ta; żieda fl-ammont tal-kera tal-fond 63, Main Street, Has-Sajjied, Birkirkara, BKR2480 waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors; u Fis-sentenza finali li tingħata fuq dan ir-rikors,
b. Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera sal-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2021, sa massimu ta għaxart elef euro (€10,000) fis-sena, u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilina; u

c. F'każ li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taht l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors a spejjez tal-intimati.

Bir-riżerva ta' kull dritta ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

[1]

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar a folio 5 tal-process fejn *in breve* ppremetta li:

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

[1] A folio 1-2 tal-process.

2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal 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. Prezentat skeda ta' kif l-Awtorita ser tghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra d-dokumenti prezentata mir-rikorrenti permezz ta' nota fit-23 ta' Awwissu 2021.[2]

Ra r-risposta ta' Helena Debono (K.I. 390248M) a folio 43 tal-process fejn eccepiet:

Jesponu bir-rispett:

1. Illi preliminarjament, dawn l-atti huma irriti u nulli stante illi ma tniżżel l-ebda avviż sabiex il-konvenuta tingħata direzzjoni sabiex twieġeb għal-istess talbiet.
2. Illi r-rikorrenti qeghdin jabbużaw mill-proċess quddiem il-Bord tal-kera u dan wara illi marru għal proċeduri oħra quddiem il-Qorti Prim

[2] A folio 9 sa 37 tal-process.

Awla Sede Kostituzzjonali u ċedew l-atti vis a vis il-konvenuta u oħtha Karla Debono u qeghdin hawnhekk jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta' mezzi bonarji li jirrevedi l-pagament tal-kera;

3. Illi l-esponenti assigurat li tottempera ruħha ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;
4. Illi ukoll in liena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondat fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promotur il-kirja qatt ma kienet irreġistrata f'isem Helen Debono waħedha iżda favur ukoll Karla Debono u għalhekk l-atti kellhom jiġu ndirizzati f'isem iż-żewġ aħwa Debono li minn dejjem kienu jgħixu flimkien f'din id-dar;
6. Illi l-aħwa Debono ulterjorment kienu minn dejjem disposti sabiex jaderixxi ruħhom ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

7. Illi l-pożizzjoni ġuridika meta sid jixtieq jitlob għal awment fil-kera, għandu żmien ta' xahar jgħarraf lill-kerrej b'dan il-ħsieb tiegħu, bil-mezz ta' ittra uffiċjali, liema ittra ma ntbagħtet qatt;
8. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita' maqbula u mitluba, u meta ntalab awment tal-kera kbir kemm hu kbir, u dan ġie fis-sehh tiegħu fis-sena 2019, addirittura l-aħwa Debono rrispondew u ħassew li in vista tal-età' tagħhom u l-mezzi limitati illi għandhom finanzjarjament, kellha tingħata ammont ta' kera aktar xieraq u fil-fatt kienu qeghdin jistennew proposta da parte tar-rikorrenti u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedi l-pagamenti tal-kera ġusti liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;
9. Illi ta' min wieħed jirrimarka wkoll illi huwa pjuttost ironika illi r-rikorrenti inizjaw il-proċeduri odjerni wara li naqsu mill-obbligazzjonijiet tagħhom lejn tiswijiet straordinarji illi saru fuq il-fond de quo matul il-wieħed u erbgħin sena illi l-aħwa u l-axxendenti tagħhom kienu jgħixu ġewwa l-istess fond illi jinsab ġewwa 63, Main Street, Has-Sajjied, Birkirkara u li tħallas in parte mill-esponenti għalkemm l-istess esponenti ma kinux obbligati li jhallsuwhom kif ser jiġi preżentat aktar tard matul is-smiegħ tal-kawża;

10. Illi l-esponenti flimkien ma oħtha Karla Debono ilhom jgħixu fil-fond de quo minn mindu kienu għadhom g'fih ommhom u billi qatt ma żżewġu baqgħu dejjem jgħixu hemm ġew flimkien matul is-snin u għalhekk m'għandhomx jispiċċaw bla saqaf jekk dawn m'għandhomx il-mezzi meħtieġa biex iħallsu kera ta' disgħa mitt ewro (€900) fix-xahar;
11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikunu ikkastigati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat;
12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qeda umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur (169/2021 MV) filwaqt li tilqa l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u oopportuni.

Ra li fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 l-Bord ordna lill-intimata biex tissuggetta ruha ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lill-Periti Mario Cassar u Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

[3] Fol. 46 tal-process.

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a folio 59 sa 65 tal-process fejn iddikjaraw li ghamlu access fil-fond *de quo* fl-20 ta' Ottubru 2023. Il-fond huwa dar li ilha mibnija 'l fuq minn mija u hamsin sena b'faccata fuq stil Barokk u ghandha gnien fuq wara. Il-propjeta' hija fi stat abitabbli, mizmuma ukoll fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma hemmx prospetti ta' zvilupp fuq din il-propjeta' minhabba l-valur arkitettoniku taghha. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' sitt mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€ 625,000).

Ra t-test tal-mezzi prezentat mill-intimata fil-15 ta' Marzu 2022 fir-Registru ta' dawn il-Qrati.[4]

Ra l-atti kollha.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

[4] Fol. 52 u 53 tal-process.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 63, Main Street, Has-Sajjied Birkirkara. Dan il-fond huwa mikri lill-intimata u li din il-kirja ilha fis-sehh minn qabel 1995 u b' hekk hija ikkontrolata ghai fini u effetti kollha tal-ligi. Il-kera attwali hija ta' mitejn u ghaxa Ewro (Ewro 210) li tithallas fl-ewwwel (1) ta' Novembru bil-quddiem.

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 mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 625,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li waqt il-proceduri ezebew ukoll dokumentazzjoni dwar it-titolu taghhom fuq il-propjeta'. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

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 li ma merietx dak asserit mir-rikorrenti filwaqt li hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Il-Bord jinnota li id-dokumenti mitluba in relazzjoni mat-test tal-mezzi huma skarsi immmens. Infatti gew prodotti biss bank statements mill-istituzzjonijiet finanzjarju Bov plc u HSBC (Malta) plc.[5] Minn dan jidher li l-intimata ghandha savings account mal-BOV plc bin- numru xxxxx li sa l-ahhar ta’ DIcembru 2019 kellu ftit aktar minn Ewro xxxx fil-waqt li fil-kont l-iehor mal- HSBC (Malta) plc bin-numru xxxxx fil-bidu ta’ Jannar 2022 kien fih ftit aktar minn Ewro xxxx. F’ dan il-kont jidher li tidhol il-penzjoni ta‘ zewg terzi li toxxilla bejn xxxx Ewro u xxxxx Ewro fix-xahar.

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 jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallega ir-rikorrenti.

[5] Fol. 51 u 53 tal-process.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Helen Debono huwa ta' madwar Ewro 650 fix-xahar[6] 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-intimata Debono, 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-intimata 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.

[6] Circa Ewro 7,800 fis-sena.

Ikkunsidra:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija dar fuq stil Barokk bil-gnien li tinsab f' numru 63, Main Street, Has-Sajjied Birkirkara stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 625,000 u hu fi stat ta' manutenzjoni tajba u minghajr potezjal ta' zvilupp minhabba l-istil arkitettoniku tieghu.

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 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 jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghejxien

[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.

taghhom ta’ kuljum. Dan ma jihdirx f’ dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu bhala inkwilina b’ likwidita’ finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta’ ftit aktar minn Ewro xxxx fix-xahar. Il-Bord huwa sporvviz minn kull informazzjoni rigwardanti l-eta’ tal-inkwilina minhabba li lanqas gie prodott ic-certifikat tat-twelid taghha f’ dawn il-proceduri.

Il-Bord ukoll jinnota li dawn il-proceduri pjuttost semplici issa ilhom ghaddejjin aktar minn sentejn (2).

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera gradwalment b‘ effett mill-1 ta’ Gunju 2023 b’ 1.5 % (Ewro 9,375) u mill-1 ta‘ Gunju 2024 terga’ toghla ghal 1.8% (Ewro 11,250).

Decide:

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

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

2. Jilqa‘ it-tieni talba kif dedotta u jorda lill-intimata thallas il-kera kif hawn fuq deciz, ossija b‘ effett mill-1 ta’ Gunju 2023 Ewro 9,375 (1.5%) u mill-1 ta‘ Gunju 2024 terga’ toghla ghal Ewro 11,250 (1.8%). B‘ dan illi dawn ir-rati ghandhom jithallsu f‘ zewg rati ugwali tul is-sena, ossija wahda fl-1 ta‘ Gunju ta‘ kull sena u l-ohra fl-1 ta‘ Dicembru;

3. Jichad it-tielet talba talba billi kif gie muri ampjament li Helen Debono taqa’ fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

(ft) Magistrat Dottoressa Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.