Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 18/2021 LC

MARIA CONCETTA SIVE CONNIE
DEGUARA CARUANA GATTO

vs

AWTORITÀ TAD-DJAR
LAWRENCE ZAMMIT
RUTH ZAMMIT

Illum, 24 ta' Jannar, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto data it-03 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati Lawrence Zammit (K.I. 0361866M) u Ruth Zammit (K.I. 195568M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 121, Triq il-Kappuċini, Kalkara u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif

emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jornda li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Lawrence Zammit (K.I. 0361866M) u Ruth Zammit (K.I. 195568M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 121, Triq il-Kappuċini, Kalkara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi Lawrence Zammit (K.I. 0361866M) u Ruth Zammit (K.I. 195568M) ma jissodisfaqx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Lawrence Zammit u Ruth Zammit datata l-24 ta' Awwissu 2021;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-17 ta' Settembru 2021;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu, 2021, l-intimati wettqu t-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011);

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Vincent Buhagiar u l-Perit Arielle Agius ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Illi mill-fatti kif esposti, jirriżulta li l-fond ilu mikri lill-intimati sa mid-19 ta' Awwissu 1989, versu l-kera ta' €139.76 (LM 60) fis-sena. Il-fond m'huwiex dekontrollat u li l-kera kien ġiet awmentata bit-tħaddim tal-Att X tal-2009. Preżentement, il-krija hija ammontanti għal €210.00 fis-sena.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiiprċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati Zammit humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi b'kuntratt ta' diviżjoni datat it-3 ta' Novembru 2016, ippubblikat min-nutar Dottoressa Alicia Agius, ir-rikorrenti saret padruna assoluta tal-propjetà numru 121, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, flimkien ma propjetajiet oħrajn hemm deskritti. Illi b'hekk, abbażi ta' dan il-kuntratt il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija effettivament sid il-propjetà *de quo* u b'hekk għandha interess li tmexxi l-kawża 'l-quddiem.

Illi l-istess rikorrenti tistqarr fir-rikors tagħha illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati konjuġi Żammit sa mid-19 ta' Awwissu 1989, liema dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimati konjuġi Zammit. Di piu, l-istess konjuġi Zammit iddikjaraw illi huma residenti f'dan l-indirizz, kif del resto huwa kkonfermat ukoll mill-estratt tar-Reġistru Elettorali datat April 2020, li jikkonferma l-indirizz tal-intimati Zammit bħala dak tal-propjetà *de quo*. Illi di piu, il-pożizzjoni tal-intimati Zammit bħala inkwilini ma' ġiet ikkwerelata f'ebda stadju tal-proċeduri u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimati konjuġi Zammit huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Zammit, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-konjuġi Zammit, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-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 raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati konjuġi Zammit ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'townhouse li tinstab fi 121, Triq il-Kapuċċini, Kalkara. Tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u bħala finituri għandha l-madum taċ-ċeramika u l-aperturi huma fil-maġġor parti tagħhom tal-*aluminium.* Il-parti ta' quddiem tal-propjetà inbniet qabel l-1968 u kien hemm estensjoni tal-propjetà.

Wara li kkonsidraw l-elementi kollha inklużi fir-rapport tagħhom, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Periti tal-Bord jistmgħu il-valut tal-propjetà bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fl-ammont ta' €430,000 (erba' mija u tletin elf Ewro).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** [1] **,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet 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"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-età tal-intimat u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera gradwalment, ċioè b'perċentwali ta' 1.5% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1.75% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.85% għall-ħames u s-sitt sena.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €6,450 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta' €7,525 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €7,955 għall-ħames u s-sitt sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Lawrence Zammit u Ruth Zammit huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond 121, Triq il-Kapuċċini, Kalkara u għaldaqstant jikkwalifikaw bħala kerrejja tad-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-liġi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 121, Triq il-Kapuċċini, Kalkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.5% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1.75% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.85% għall-ħames u s-sitt sena u jistabbiliexxi li l-intimati Lawrence Zammit u Ruth Zammit iħallsu lir-rikorrenti l-kera awmentata ta' €6,450 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta' €7,525 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €7,955 għall-ħames u s-sitt sena u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat