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

Rikors Nru: 650/2021 LC

CARMELO GRECH (K.I. 700245M);

vs

MARIO PACE (K.I. 0782158M)

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Grech, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna minnufih li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimat Mario Pace u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u *cioe*, illi jekk ma jiġux sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond surriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna it-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 144, Victor Flats, Flat 2, Palm Street, Paola;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Mario Pace tal-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa illi (i) preliminarjament l-intimat dejjem ottempera ruħu mal-Liġijiet viġenti u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu; (ii) illi preliminarjament ukoll il-proċedura hija mxekkla stante li l-Awtorita' tad-Djar ma ġietx ċitata bħala *amicus curiae* kif trid il-liġi; (iii) illi l-intimat ma jsib l-ebda diffikultà' illi jissottometti ruħu għat-test tal-mezzi u dan stante illi huwa ma għandux dħul sostanzjali għajr għall-pensjoni; (iv) illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv; (v) illi il-Bord jekk se jiffissa kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età' tal-intimat, kif ukoll iċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tiegħu; (vi) illi iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li biha l-propjetà' tista' tinkera, però' skond iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%); (vii) illi l-intimat għandu titolu

validu ta’ kera skont l-artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar), liema liġi għandha in vigore sal-lum il-ġurnata; (viii) illi fi kwalunkwe każ il-pożizzjoni tal-intimat hija waħda ta’ bla ħtija u għalhekk huwa l-Gvern jew l-Awtorità’ tad-Djar li għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta’ kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord; (ix) illi l-intimat m’għandux ibati spejjeż ta’ dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta’ Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) f’każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-14 ta’ Ottubru, 2021, l-intimat wettaq it-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 Roderick Spiteri u l-Perit Rene Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrent huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat minn Nutar Dottor Jean Paul Farrugia fit-28 ta' Novembru 2008, il-propjetà *de quo* ġiet assenjata lir-rikorrenti fl-intier tagħha u b'hekk, ir-rikorrenti huwa l-propjetarju waħdieni ta' dan il-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jgħid li l-fond de quo ilu okkupat mill-intimat taħt titolu ta' kera għal żmien twil stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat jikkonferma wkoll li huwa għandu titolu validu ta' kera derivanti mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi l-partijiet jikkonfermaw id-dikjarazzjonijiet ta' xulxin b'mod reċiproku, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mario Pace huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

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

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Mario Pace ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament b'żewġt ikmamar tas-sodda fuq l-ewwel sular, formanti minn blokk ta' erba' appartamenti. Il-fond għandu '*site footprint*' ta' ċirca 108 metri kwadri inkluż il-gallarija u btieħi u faċċata ta' circa 4.95 metri fuq Triq il-Palma. Il-fond jintlaħaq minn bokka tat-taraġ komuni ma' terzi b'żewġ appartmenti kull sular.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh 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 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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn, seba mija u għoxrin ewro (€2,720) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat Mario Pace jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni b'dana illi il-kera tal-fond bin-numru 144, Victor Flats, Flat 2, Palm Street, Paola għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Mario Pace għall-ammont ta' elfejn, seba mija u għoxrin ewro (€2,720) fis-sena, u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

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

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

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur