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

Rikors Nru: 686/2021 LC

JOSEPHINE SIVE JOY ATTARD
(K.I. 699852M)

vs

MELITA (K.I. 1033546M) **U PETER PAUL** (K.I. 761545M)
KONJUĠI AZZOPARDI U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA EX LEGE FIL-KAWŻA

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Josephine sive Joy Attard datat it-28 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiffissa l-kera xierqa dovuta għall-fond 40, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara u taħt kondizzjonijiet ġusti partikolarment minħabba kif inhi l-kirja u l-kirja partikolari.

Ra r-risposta tal-intimati Melita Azzopardi u Peter Paul Azzopardi, datata l-5 ta' Novembru 2022 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) hemm diversi sentenzi bejn il-kontendenti rigward din il-kirja li juru li r-rikorrenti ilhom snin jipprovaw jaqbdu mal-intimati, fosthom: (a) Rik Nru. 50/2003 GG deċiż minn dan il-Bord fid-9 ta' Ġunju 2010; (b) Rik Nru 14/2011 MV deċiż minn dan il-Bord fl-20 ta' Frar 2017; (ċ) Rik Nru 101/2017 JD deċiż minn dan il-Bord fit-13 ta' Lulju 2020 l-appell minn din is-sentenza li ġie deċiż fit-3 ta' Frar 2021; (ii) l-intimat ibati minn kondizzjoni medika serja li, għalkemm m'għandux ċertifikat ta' reġistrazzjoni mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Diżabilià m'hemmx dubju li huwa jikkwalifika għal dan iċ-ċertifikat; (iii) il-fond de quo għandu xi kmamar propjetà tal-intimati li huma mniffdin miegħu u dan il-fatt għandu jinġieb a konjizzjoni tal-periti arkitetti u anke tal-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-01 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-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-intimati wettqtu 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 Philip Grech u l-Perit Joseph Bondin 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-kera 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 l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi fl-ewwel lok il-Bord jagħmel referenza għall-proċeduri miġjuba quddiemu fl-ismijiet Josphine sive Joy Attard vs Melita Azzopardi et (Rik Nru 14/2011 MV), liema proċeduri ġew konklużi fl-20 ta' Frar 2017 u li m'humiex appellati. F'dawk il-proċeduri, ir-rikorrenti ressqet il-provi rigward it-titolu tagħha fuq il-fond *de quo*. Dan il-Bord ser jistrieħ interament fuq il-provi hemm prodotti u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond bin-numru 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara.

Ikkonsidra;

Illi l-Bord ser jagħmel referenza wkoll għall-imsemmija proċeduri, kif ukoll għal dawk fl-ismijiet Josephine Attard vs Melita Azzopardi et (Rik Nru 101/2017/1) liema proċeduri ġew deċiżi mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar 2021, liema proċeduri entrambi jikkonfermaw il-posizzjoni tal-intimati bħala l-inkwilini tal-fond nru 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara.

B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Melita u Peter Paul Azzopardi huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Melita u Peter Azzopardi, 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(7) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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(6) u 6(5) 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 Malita u Peter Paul Azzopardi 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 jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut datat is-17 ta' Ġunju 1983, l-intimat Peter Paul

Azzopardi akkwista mingħand terzi pesuni il-propjetà aġjaċenti għal dik formanti parti minn dawn il-proċeduri, ossija l-fond nru 59, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara. Di più, jirriżulta wkoll mir-rapport peritali redatt min-nutar Perit Danica Mifsud u Perit Alan Saliba fill-proċeduri quddiem dan il-Bord[1] li l-fond *de quo* u l-fond nru 59 huma imniffdin flimkien.

Illi r-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirrigwardja l-fond nru 59 i minnu jirriżulta li l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f’binja fuq żewġ sulari. Il-fond jinsab ġeneralment f’kondizzjoni tajba, b’ħitan tal-ġebel miżbugħa u bil-madum tal-art tat-tip terrazzo. Il-propjetà tinsab f’żona ta’ konservazzjoni urbana u għalhekk il-potenzjal huwa ristrett. L-aċċess bil-vetturi huwa limitat u t-toroq dojoq tal-inħawi huma pedonali.

Illi l-periti, wara li adottaw il-*comparison method* bħala metodu sabiex waslu għall-istima tal-propjetà immobbli skond l-inkarigu tagħhom, hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-abitazzjoni fis-suq liberu preżenti huwa ta’ mija, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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**[2]**,** 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:

---

[11] Josephine sive Joy Attard vs Melita Azzopardi et, Rik Nru 14/2011.

[2] **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).

> *"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-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tliet mija u tletin Ewro (€3,330) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' t-talba unika tar-rikorrenti u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8 % tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Melita u Peter Paul konjuġi Azzopardi għall-ammont ta' tlett elef, tlett mija u tletin Ewro (€3,330) fis-sena u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza

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

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur