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

Rikors Nru: 784/2021 LC

ANTHONY BARBARA
(K.I. 614345M)

vs

OSCAR GERADA
(K.I. 66546M)

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Barbara (K.I. 614345M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Oscar Gerada huwa l-inkwlin tal-fond 124, Triq il-Kbira Żabbar, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-

mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq kapital tal-istess Oscar Gerada fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jordna li ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 124, Triq il-Kbira, Żabbar;

IV. Jordna, f'każ li l-intimat Gerada ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess mill-fond 124, Triq il-Kbira, Żabbar fi żmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimat jħallas lill-esponent kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin għal matul dan il-perjodu.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-esponent.

Ra r-risposta tal-intimat Oscar Gerada datata l-14 ta' Diċembru, 2021 fejn, eċċepixxa illi huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jikkwalifika sabiex ikompli jikri l-fond li jinsab fl-indirizz 124, Triq il-Kbira, Żabbar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal

dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissoddisfa 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 tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimat wettaq 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Roderick Spiteri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 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 sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur, r-rikorrent jiddikjara illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimat Oscar Gerada, bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u dana peress li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995.

Illi da parti tiegħu l-intimat jikkonferma l-affidavit tiegħu[1] illi huwa twieled u dejjem għex fil-fond in kwistjoni. Oriġinarjament, il-kera kienet f'isem missieru iżda meta dan ġie nieqes fl-2009, il-kirja inqelbet fuqu u beda jħallasha hu.

Illi dawn id-dikjarazzjonijiet ma ġewx kontradetti mill-partijiet u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Anthony Barbara huwa sid il-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimat Oscar Gerada huwa l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Oscar Gerada ikkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Oscar Gerada, 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(6) 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-

[1] Dok "X" illi jagħmel parti mid-dokumenti konsistenti t-test tal-mezzi tal-intimat.

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-intimat Oscar Gerada ma jeċċedix 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 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel sular, li parti kbira minnu tiġi soprastanti propjeta' ta' terzi bl-arja tiegħu. Il-propjeta' hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u travi tal-injam bix-xorok. Il-propjeta' għandha *finishes* antiki, pero' hija f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', 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 ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000).

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[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:

> *"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' 2% 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 disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Oscar Gerada huwa l-inkwilin tal-fond 124, Triq il-Kbira, Żabbar, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 124, Triq il-Kbira, Żabbar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta' ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

5. 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