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

Rikors Nru: 1092/2021 LC

MICHELLE-DOREEN XUEREB
(KI 435571M)

vs

MARK GALEA (KI 532959M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 26 ta' Settembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Michelle-Doreen Xuereb fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Mark Galea (K.I. 532959M) huwa l-inkwilin tal-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Galea li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Galea bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Galea fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimat Galea ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huwa jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġi ordnat iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Mark Galea (K.I. 532959M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Galea mill-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann fi żmien sentejn mil-lum.

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Mark Galea fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa jikkonferma li jirrisjedi fil-fond de quo b'titolu ta' kera; (ii) huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu u ħallas il-kera; (iii) huwa għandu mezzi limitati ħafna (iv) fid-deliberazzjonijet tiegħu, il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-intimat (v) il-Bord għandu jasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma jordna l-iżgumbrament tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi għandha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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 u (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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-20 ta' Jannar, 2022, 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 Rene Cutajar u l-Perit David Anastasi ppreżentaw 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 tal-fond tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skont kif jiriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fit-3 ta' Ottubru 2016[1], ir-rikorrenti akkwistat mingħand ċerta Giuliano sive Julian Sciberras il-fond *de quo.* Illi di più, permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Novembru 1984,[2] l-imsemmi Guliano Sciberras, flimkien ma oħrajn, ikkonċeda l-fond *de quo* lill-intimat Mark Galea b'titolu ta' kera, versu l-kondizzjonijiet hemm elenkati.

Illi kif jirriżulta mill-Ordni datat l-14 ta' Diċembru 1971,[3] il-fond *de quo* kien reġistrat bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll f'dik l-istess data fil-5 ta' Novembru 1979, ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "D" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "Ċ" a fol. 12 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-imsemmija skrittura privata datata l-1 ta' Novembru 1984 jirriżulta li d-dante causa tar-rikorrenti ikkonċedew il-fond *de quo* lill-intimat. Illi di più, fl-affidavit tiegħu, l-intimat jiddikjara illi huwa ilu jgħix f'dan il-fond għal snin twal. Jgħid li dejjem ħallas il-kera u għamel it-tiswijiet kollha neċessarji a spejjeż tiegħu u fl-iqsar żmien. Jgħid li hu rabba l-familja tiegħu f'dak il-fond.

Illi b'hekk, a bażi tal-iskrittura privata u tad-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mark Galea huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mark Galea, 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 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.

.

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.

Illi b’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Mark Galea **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 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f’appartament b’żewġt ikmamar tas-sodda fuq l-ewwel sular, formanti parti minn blokka ta’ erba’ sulari. Il-fond jinsab fil-periferija tal-lokalità viċin tal-cart ruts. L-aċċess għall-appartament huwa minn bieb u taraġ, iżda mingħajr lift. Il-fond m’għandux l-użu tal-bejt. Il-fond huwa mibni bil-ġebel u s-soqfa tal-concrete rinfurzat. Il-finituri huma qodma imma użabbli, il-madum tal-art huwa tat-terrazzo filwaqt li l-kamra tal-banju għandha madum taċ-ċeramika. Il-fond jinsab f’kondizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom, u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu 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 għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-

Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[4] **,** 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, kif ukoll tal-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju 2022, id-difensur tal-intimat ssottomettiet illi l-kera hija pagabbli f'żewġ skadenzi fis-sena, ossija kull sitt xhur. Illi r-rikorrenti ma oġġezzjonatx għal tali talba u l-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn din il-modalità ta' pagamenti għandha tiġi disturbata, u b'hekk se jieħu konjizzjoni tagħha fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza.

---

[4] **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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi Mark Galea huwa l-inkwilin tal-fond Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-intimat Mark Galea iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata, f'żewġ skadenzi annwalment, b'kull skadenza pagabbli kull sitt xhur, u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilin, stante li jissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-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