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

Rikors Nru: 601/2021 LC

RICHARD ZAHRA (K.I. 35373M)

vs

CARMELO GALEA (K.I. 535155M) U
B'DIGRIET TAL-31 TA' JANNAR 2022 IL-BORD ORDNA ILLI
CONCETTA SIVE CETTINA GALEA (K.I. 955549M)
TISSEJJAĦ F'DAWN IL-PROĊEDURI

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

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

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-

iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikkjara illi l-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 tas-sena 2021 u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

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

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo Galea fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) l-konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (ii) m'għandu jkun hemm ebda awment tal-kera; (iii) jekk il-Bord jiddeċiedi li jawmenta l-kera, dan għandu jsir wara li jittieħed kont tal-benefikati li l-intimat għamel fil-fond; (iv) l-awment tal-kera m'għandux ikun fir-rata massima iżda għandu jqarreb lejn il-minimu, liema risposta għamlitha tagħha wkoll il-kjamata in causa Concetta sive Cettina Galea;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Ottubru 2021 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku 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-proprjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-05 ta’ Ottubru, 2021, l-intimat u l-kjamata in causa 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 Reuben Sciortino u l-Perit Kevin Abela ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi b’Digriet datat il-31 ta’ Jannar 2022, mart l-intimat, senjatament Concetta sive Cettina Galea (K.I. 955549M) issejħet fil-kawża ai termini tal-Artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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 tal-fond 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti 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 Dikjaratorju *Causa Mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-24 ta’ Ottubru 2014[1] ir-rikorrent akkwista l-fond *de quo* mill-poter tad-defunta Filomena magħrufa bħala Phyllis Caruana, li ġiet nieqsa fl-14 ta’ Frar, 2014.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b’hekk il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*, u b’hekk għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxi l-kawża ‘l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-intimat Carmelo Galea ilu jokkupa l-fond de quo taħt titolu lokatizzju għal diversi snin taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jgħid li huwa jħallas kera ta’ €210 fis-sena. Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimat, anzi hu stess jikonferma li għamel diversi benefikati fil-fond de quo.

Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-ebda parti u b’hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmelo Galea u l-kjamata Concetta sive Cettina Galea huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmelo Galea u tal-kjamata Concetta sive Cettina Galea, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi),

[1] Ara Dok “A” a fol. 3 tal-atti proċesswali.

ma jaqbiżx dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tagħhom ikkalkolat 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmelo Galea u l-kjamata Concetta sive Cettina Galea 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* aċċessibbli minn sqaq li jiżbokka fi Triq id-Dawl. Mibni fuq żewġ sulari. Il-fond għandu installati s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ installati u funzjonabbli. Il-fond huwa abitabbli u f'kondizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tad-diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sit jista' għandu kif ukoll (i) li għandu tlett ikmamar tas-sodda li jistgħu jintużaw bit-taqsim eżistenti; (ii) qiegħed f'post ċentrali u fiż-żona stabbilita residenzjali; (iii) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta'

valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method*, (iv) il-propjetà hija fil-livell tat-triq u (v) il-kondizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u ġie deskritt, fis-suq liberu u miftuħ u kif mitlub minn dan il-Bord, jammonta għal tlett mija u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€345,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena.

[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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat u l-kjamata in causa eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilin u tal-kjamata in causa, stante li jissodisfaw l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 22, "Ta' Loretu", Triq id-Dawl, Sqaq Nru 2, Ħaż-Żebbuġ għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmelo Galea u l-kjamata in causa Concetta sive Cettina Galea lir-rikorrenti Richard Zahra għal-ammont ta' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur